此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之 CCT Telecom Holdings Limited（中建電訊集團有限公司*）之證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

（中建電訊集團有限公司*）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

可換股債券的兑換建議及
清洗豁免的申請

麥紹棠先生之財務顧問

VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海融資有限公司

董事會函件載於本通函第3至第8頁。

獨立董事委員會致獨立股東載有其意見及推薦意見之函件載於本通函第9頁。

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問第一上海之函件載於本通函第10至第15頁。

本公司謹訂於二零零八年六月三十日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第118至第119頁。於股東特別大會上適用之代表委任表格已隨附於本通函內。無論　閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在切實可行的情況下盡速將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。該於股東特別大會上適用之代表委任表格亦分別刊登於聯交所披露易網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.cct.com.hk）。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

*　僅供識別

二零零八年六月十一日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 3
- 緒言 3
- 該兑換 4
- 清洗豁免 4
- 該兑換之條件 6
- 本集團之資料 6
- **Capital Winner** 及 **New Capital** 之資料 6
- 本公司及其僱員之意向 6
- 股東特別大會 7
- 要求以書面點票方式表決之權利 7
- 推薦意見 7
- 其他資料 8

獨立董事委員會函件 9

第一上海函件 10

附錄一 — 本集團之財務資料 16

附錄二 — 物業估值報告 88

附錄三 — 一般資料 108

股東特別大會通告 118

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年可換股債券」	指	本公司於二零零六年六月二十三日向 Capital Winner 發行的零息票可換股債券，於二零零九年六月二十三日到期，於最後實際可行日期之尚未償還本金額為30,000,000港元，按兑換價每股股份1.13港元(根據該可換股債券之條款可予調整)，可兑換成26,548,672股新股份
「二零一零年可換股債券」	指	本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital 發行的零息票可換股債券，於二零一零年四月二十五日到期，於最後實際可行日期之尚未償還本金額為18,085,360港元，按兑換價每股股份0.604港元(根據該可換股債券之條款可予調整)，可兑換成29,942,649股新股份
「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司就可換股債券的兑換建議及清洗豁免的申請而於二零零八年五月二十一日刊發之公佈
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「**Capital Force**」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由麥先生及彼之家庭成員全資擁有，於最後實際可行日期為96,868,792股股份之持有人
「**Capital Winner**」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由麥先生及彼之家庭成員全資擁有，並為二零零九年可換股債券之持有人
「本公司」	指	CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「該兑換」	指	受限於本通函「董事會函件」中「該兑換之條件」一段所載之條件，按 Capital Winner 之建議悉數兑換二零零九年可換股債券及按 New Capital 之建議悉數兑換二零一零年可換股債券
「董事」	指	本公司之董事
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

* 僅供識別

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，乃就清洗豁免向獨立股東提供意見而成立，成員包括於該兑換中並無擁有權益之獨立非執行董事譚競正先生、劉可民先生及陳力先生
「獨立財務顧問」或「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所定義之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃就清洗豁免擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	麥先生及與彼一致行動人士以外的股東，該等股東不涉及或於該兑換及清洗豁免中並無權益
「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司之主席及行政總裁，並為一名主要股東
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由麥先生及彼之家庭成員全資擁有，並為二零一零年可換股債券之持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年六月三十日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關清洗豁免之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所定義之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就該兑換及清洗豁免擔任麥先生之財務顧問
「清洗豁免」	指	執行人員授出之豁免，就麥先生及與彼一致行動人士根據收購守則第26條，在該兑換後就彼等並未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議之責任的豁免

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

（中建電訊集團有限公司*）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

執行董事：
麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清
William Donald Putt

獨立非執行董事：
譚競正
劉可民
陳力

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈22樓2208室

敬啟者：

可換股債券的兑換建議及
清洗豁免的申請

緒言

董事於二零零八年五月二十一日宣佈，彼等於二零零八年五月二十日接獲Capital Winner及New Capital知會該兑換。於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士持有238,999,410股股份，佔本公司之全部已發行股本約29.98%。假設本公司於最後實際可行日期直至該兑換完成期間並無發行額外股份，該兑換將使麥先生及與彼一致行動人士實益擁有295,490,731股股份之權益，佔經擴大後本公司之全部已發行股本約34.62%。除非獲執行人員授予清洗豁免，否則麥先生及與彼一致行動人士有責任根據收購守則第26條就彼等並未擁有的全部股份提出強制性全面收購建議。麥先生已向執行人員呈交清洗豁免之申請。執行人員表示，清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可授予。麥先生及與彼一致行動人士將於股東特別大會上，放棄就有關清洗豁免之決議案投票。

本通函旨在(i)向　閣下提供(其中包括)有關該兑換及清洗豁免之進一步資料；(ii)載列

* 僅供識別

獨立董事委員會給予獨立股東之推薦意見及獨立財務顧問給予獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)向　閣下發出就清洗豁免的批准而舉行之股東特別大會的通告。

該兑換

本公司於二零零八年五月二十日收到 Capital Winner 一份有條件兑換函件，知會其擬悉數兑換二零零九年可換股債券之建議。本公司亦於二零零八年五月二十日收到 New Capital 一份有條件兑換函件，知會其擬悉數兑換二零一零年可換股債券之建議。Capital Winner 及 New Capital 均為麥先生及彼之家庭成員全資擁有之公司。

二零一零年可換股債券乃本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital 就其作為 CCT Tech International Limited（中建科技國際有限公司*）之票據持有人，為接納本公司一家附屬公司於二零零五年一月三十一日就 CCT Tech International Limited（中建科技國際有限公司*）之股份作出之全面收購建議，而發行之可換股債券。二零一零年可換股債券不計利息，於最後實際可行日期之尚未償還本金額為18,085,360港元，按兑換價每股股份0.604港元（根據二零一零年可換股債券之條款可予調整），可兑換成29,942,649股新股份。

二零零九年可換股債券乃本公司於二零零六年六月二十三日向 Capital Winner發行之可換股債券，作為就收購位於香港大潭道之物業之部份代價（有關收購之詳情載於本公司於二零零六年五月十九日刊發之通函內）。二零零九年可換股債券不計利息，於最後實際可行日期之尚未償還本金額為30,000,000港元，按兑換價每股股份1.13港元（根據二零零九年可換股債券之條款可予調整），可兑換成26,548,672股新股份。

清洗豁免

於最後實際可行日期，已發行股份總數為797,123,505股。麥先生及與彼一致行動人士於最後實際可行日期擁有238,999,410股股份之權益，佔本公司之現時全部已發行股本約29.98%。假設於最後實際可行日期直至該兑換完成期間並無發行額外股份，於二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券獲悉數兑換後，Capital Winner 及 New Capital 將獲發行合共56,491,321股新股份，將分別佔於該兑換完成前本公司之全部已發行股本約7.09%及佔於經該兑換擴大後本公司之全部已發行股本約6.62%。由於該兑換，麥先生及與彼一致行動人士將實益擁有295,490,731股股份之權益，佔經擴大後本公司之全部已發行股本約34.62%。

* 僅供識別

下表列示本公司於緊接該兑換完成前及緊隨該兑換完成後之股權架構(假設於最後實際可行日期直至該兑換完成期間並無發行額外股份):

股東名稱	緊接該兑換完成前		緊隨該兑換完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
麥先生及與彼一致行動人士—				
麥先生	715,652	0.09	715,652	0.08
Capital Force(附註1)	96,868,792	12.15	96,868,792	11.35
New Capital	141,414,966	17.74	171,357,615	20.08
Capital Winner	0	0.00	26,548,672	3.11
小計	238,999,410	29.98	295,490,731	34.62
譚毅洪(附註2)	500,000	0.06	500,000	0.06
鄭玉清(附註2及3)	14,236,713	1.79	14,236,713	1.67
William Donald Putt(附註2)	591,500	0.07	591,500	0.07
Samuel Olenick(附註 4)	545,000	0.07	545,000	0.06
其他股東	542,250,882	68.03	542,250,882	63.52
總計	**797,123,505**	**100.00**	**853,614,826**	**100.00**

附註:

1. Capital Force為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司,由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。Capital Force之董事為姚如英女士及麥俊翹先生,彼等分別為麥先生之配偶及兒子。

2. 譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士為執行董事。

3. 於擁有該等權益之股份中,包括160,000股由鄭玉清女士之配偶所持有之股份,根據證券及期貨條例第XV部之條文,鄭玉清女士被視為擁有該等股份之權益。

4. Samuel Olenick先生曾為獨立非執行董事,直至彼於二零零八年二月五日辭任。

由於該兑換將增加麥先生及與彼一致行動人士於本公司之投票權至超過30%,故麥先生及與彼一致行動人士將有責任根據收購守則第26條就彼等並未擁有的全部股份提出強制性全面收購建議。麥先生已向執行人員呈交清洗豁免之申請。執行人員表示,清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後方可授予。麥先生及與彼一致行動人士將於以書面點票方式投票之股東特別大會上,放棄就有關清洗豁免之決議案投票。

除238,999,410股股份、二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券外,麥先生及與彼一致行動人士於最後實際可行日期,並無持有任何其他本公司之優先認股權、債權證或可換股證券,及任何有關本公司證券之尚未行使之衍生工具。麥先生及與彼一致行動人士亦已確認,於該公佈刊發日期前六個月,並無根據收購守則附表VI第3段所載可導致失去資格的交易。

除二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券外,於最後實際可行日期,本公司概無其他尚未行使之優先認股權、債權證或可換股證券。

麥先生及與彼一致行動人士亦確認於緊接該公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期(包括該日)期間，並無買賣任何股份。

該兑換之條件

該兑換將受限於下列條件：

(i) 執行人員授出清洗豁免；及

(ii) 獨立股東於以書面點票方式投票之股東特別大會上，批准有關清洗豁免之相關決議案。

上述條件不能獲豁免。

倘任何該兑換之條件未獲達成，該兑換將不會進行，而 Capital Winner 及 New Capital 的有條件兑換函件亦將失效。

本集團之資料

本集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊產品及電子產品；(ii)製造供電及塑膠原部件；(iii)製造及銷售幼兒及兒童產品；(iv)證券投資業務；(v)物業投資及開發；及(vi)提供電子商貿服務之業務。

Capital Winner 及 New Capital 之資料

Capital Winner 為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。Capital Winner 之董事為姚如英女士及麥俊翹先生，彼等分別為麥先生之配偶及兒子。除為二零零九年可換股債券之持有人外，Capital Winner 並無從事任何業務。

New Capital 為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。New Capital 之董事為姚如英女士及麥俊翹先生，彼等分別為麥先生之配偶及兒子。除為141,414,966股股份及二零一零年可換股債券之持有人外，New Capital 並無從事任何業務。

本公司及其僱員之意向

如上文「該兑換」一段所述，本公司分別向 Capital Winner 及 New Capital 發行二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券。Capital Winner 及 New Capital 均由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。麥先生為一名主要股東，自一九九四年一月起一直為本公司之主席兼行政總裁及執行董事。彼對本集團之業務前景持正面看法，擬透過該兑換鞏固其於本公司之實益股權。麥先生擬繼續經營本集團現有之業務，並無意對本集團業務作出任何重大變動。彼亦擬繼續聘用本集團之僱員，不會因該兑換而重新配置本集團之重大固定資產。因此，該兑換不會對本集團現有業務及現有僱員之聘用造成重大變動。

由於(i)麥先生自一九九四年一月起一直出任本公司之主席兼行政總裁及執行董事，在本集團業務策略方針及管理方面一直扮演重要角色；(ii)該兑換不會導致本集團之業務出現

變動；(iii)在該兑換後，本公司將毋須再於各自之到期日償還二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券，將減輕本集團之財政負擔；及(iv)該兑換將鞏固本公司之資本基礎，董事(於該兑換及清洗豁免擁有權益之麥先生除外)認為，授出清洗豁免，使麥先生及與彼一致行動人士毋須根據收購守則第26條於該兑換後就彼等已擁有股份以外之股份提出全面收購建議，乃符合本公司及股東整體之利益。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年六月三十日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關清洗豁免之決議案。

召開股東特別大會之通告載於本通函第118至第119頁，而於股東特別大會上適用之代表委任表格已隨附於本通函內。無論　閣下會否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。該於股東特別大會上適用之代表委任表格亦分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

要求以書面點票方式表決之權利

根據公司細則第66條，於股東大會上提呈之每項決議案須首先經由親身出席之股東或由獲正式授權公司代表或受委代表以舉手投票方式表決，惟股東大會之主席或以下人士可於宣佈舉手投票結果之前或之時或於撤回任何其他以書面點票方式表決之要求時，要求以書面點票方式表決：

(a) 至少三名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代其出席而於當時有權於股東大會上投票之股東；或

(b) 任何一名或多名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代其出席，並佔於當時有權於股東大會上投票之全體股東總投票權不少於十分之一之股東；或

(c) 任何一名或多名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代其出席，並持有有權於股東大會上投票之股份之股東，而有關繳足股份總數佔不少於附有該項權利之所有同類繳足股份總數之十分之一。

推薦意見

經考慮清洗豁免及第一上海對清洗豁免之意見後，獨立董事委員會認為，清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關清洗豁免之相關決議案。務請　閣下亦垂注有關清洗豁免(i)載於本通函第9

頁獨立董事委員會致獨立股東之函件；及(ii)載於本通函第10至第15頁第一上海致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

其他資料

務請　閣下亦垂注本通函各附錄及載於本通函第118至第119頁之股東特別大會通告(為本通函之一部份)所載資料。

此致

列位股東　台照

代表董事會
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
(中建電訊集團有限公司*)
董事
譚毅洪
謹啟

二零零八年六月十一日

*　僅供識別

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

（中建電訊集團有限公司*）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

獨立董事委員會：
譚競正
劉可民
陳力

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈22樓2208室

敬啟者：

可換股債券的兑換建議及
清洗豁免的申請

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就清洗豁免向　閣下提供意見。清洗豁免之詳情載列於本公司日期為二零零八年六月十一日之通函(「**通函**」)中「董事會函件」內，而本函件乃通函之組成部份。除文義另有所指外，在本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹請　閣下垂注載於通函第10至第15頁之第一上海意見函件，當中載有第一上海就清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東整體之利益，而向吾等提供之意見及推薦意見，並載有第一上海作出之意見及推薦意見之主要因素及理由。

經考慮(其中包括)第一上海載於上述意見函件之因素及理由以及其意見後，吾等認為清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准清洗豁免。

此致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
（中建電訊集團有限公司*）
獨立非執行董事
譚競正　　**劉可民**　　**陳力**
謹啟

二零零八年六月十一日

*　僅供識別

以下為第一上海致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，當中載有其就清洗豁免作出之意見，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

敬啟者：

可換股債券的兑換建議及清洗豁免的申請

緒言

吾等獲委聘就清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於　貴公司致股東日期為二零零八年六月十一日之通函(「通函」)內，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士(「麥先生一致行動集團」)擁有　貴公司全部已發行股本約29.98%之權益。由於麥先生一致行動集團於該兑換後將擁有經擴大後　貴公司之全部已發行股本約34.62%之權益，因此除非獲執行人員授予清洗豁免，否則一旦進行兑換，麥先生一致行動組有責任根據收購守則就彼等並未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議。清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後方可授予。

獨立董事委員會經已成立，成員包括於該兑換中並無擁有權益之所有獨立非執行董事，即譚競正先生、劉可民先生及陳力先生，藉以就清洗豁免向獨立股東提供意見。吾等第一上海融資有限公司已獲委任就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在發表吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載列及　貴集團董事及高級管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性，並已假設通函所載列或提述及　貴集團董事及高級管理層向吾等提供之所有資料及聲明於作出時均屬真實，且於股東特別大會舉行時仍然真實。吾等亦假設於通函內作出之一切信念陳述、意見及意向陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等

無理由懷疑　貴集團董事及高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，且吾等獲告知，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱充份資料以達致知情意見，亦可合理依賴通函所載資料之準確性，作為吾等之意見之合理依據。然而，吾等並無獨立核實通函所載及　貴集團董事及高級管理層向吾等提供之資料，亦無對　貴集團之業務、事務或未來前景進行任何形式之調查。

所考慮之主要因素及理由

吾等就清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東發表意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之背景資料

二零一零年可換股債券

二零一零年可換股債券乃　貴公司於二零零五年四月二十五日向New Capital就其作為CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)(「中建科技」)之票據持有人，為接納　貴公司一家附屬公司於二零零五年一月三十一日就中建科技之股份、當時於二零零五年到期可換股票據及當時尚未行使之購股權作出之全面收購建議(「收購建議」)而發行之可換股債券。

於最後實際可行日期，二零一零年可換股債券之尚未償還本金額為18,085,360港元，按兌換價每股股份0.604港元(根據二零一零年可換股債券之條款可予調整)，可兌換成29,942,649股新股份。根據二零一零年可換股債券之條款，二零一零年可換股債券之未償還金額不計利息，並將於到期日(即二零一零年四月二十五日)獲全部贖回。

二零零九年可換股債券

二零零九年可換股債券乃　貴公司於二零零六年六月二十三日向Capital Winner發行之可換股債券，作為就收購一間位於香港大潭道之物業之部份代價(「物業收購」，有關物業收購之詳情載於　貴公司於二零零六年五月十九日刊發之通函內)。

於最後實際可行日期，二零零九年可換股債券之尚未償還本金額為30,000,000港元，按兌換價每股股份1.13港元(根據二零零九年可換股債券之條款可予調整)，可兌換成26,548,672股新股份。根據二零零九年可換股債券之條款，二零零九年可換股債券之未償還金額不計利息，並將於到期日(即二零零九年六月二十三日)獲全部贖回。

2. 清洗豁免之背景及原因

於最後實際可行日期，已發行股份總數為797,123,505股，其中麥先生一致行動組擁有238,999,410股股份之權益，佔　貴公司之全部已發行股本約29.98%。於該兌換後，New Capital及Capital Winner將分別獲額外發行29,942,649股新股份及26,548,672股新股份。由於該兌換，麥先生一致行動集團將擁有295,490,731股股份之權益，佔經擴大後　貴公司之全部已發行股本約34.62%。

由於該兌換將增加麥先生一致行動集團於　貴公司之投票權至超過30%，故根據收購守則第26條，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則麥先生一致行動集團將有責任就彼等並

*　僅供識別

未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議。根據收購守則第26條之豁免注釋1，清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後方可授予。

麥先生已向執行人員申請清洗豁免，惟清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可授予。就此而言，吾等已獲　貴公司委任，就清洗豁免是否公平合理及是否符合　貴公司及其獨立股東整體之利益，以及獨立股東應否於股東特別大會上投票贊成清洗豁免而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。如通函內董事會函件所載，董事會認為授予清洗豁免有助於該兑換的進行，使麥先生一致行動集團毋須根據收購守則作出強制性收購建議，乃符合　貴公司及獨立股東整體之利益。股東應知悉，倘獨立股東於股東特別大會上反對以書面點票方式投票作出的有關清洗豁免之決議案，則該兑換將不會實行，亦不會產生向獨立股東作出全面收購之機會。

於分析清洗豁免之原因時，吾等考慮到麥先生已擔任　貴公司之主席及行政總裁及董事逾十四年，且在本集團業務策略方針及管理方面一直扮演重要角色。該兑換表明麥先生對　貴公司之進一步承諾。鑒於麥先生為　貴公司之主席及主要管理人員，該兑換將使　貴公司之利益與麥先生之利益更為一致，而麥先生對　貴集團之持續貢獻及承諾對於　貴集團之管理及未來增長及發展十分重要。該兑換將僅增加麥先生一致行動集團於　貴公司之股權，並不會導致麥先生一致行動集團內引入或更換領導人。同時，麥先生一致行動集團於　貴公司之股權平衡將不會發生重大變動。

此外，　貴集團發行二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券作為收購建議及物業收購之代價之一部份及因該等可換股債券之兑換而須發行之股份已由當時之獨立股東分別於　貴公司臨時股東大會及股東特別大會上投票批准，而該兑換現時僅為執行先前授予New Capital及Capital Winner之兑換權而已。

3.　對　貴集團可能造成之財務影響

(i)　貴公司股權持有人應佔資產淨值(「資產淨值」)及每股資產淨值

如　貴集團二零零七年年報(「二零零七年年報」)所載，　貴集團於二零零七年十二月三十一日錄得經審核資產淨值約3,225,000,000港元，而於二零零七年十二月三十一日之已發行普通股數目為797,123,505 股股份。於二零零七年十二月三十一日，每股資產淨值(按於二零零七年十二月三十一日之資產淨值除以於二零零七年十二月三十一日之已發行普通股數目計算)約為4.05港元。

於該兑換後，因二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之負債部份約43,100,000港元的剔除，資產淨值將增加至約3,268,100,000港元，增幅約為1.34%。已發行普通股數目將於該兑換後增加56,491,321股股份，至853,614,826股股份，因此，每股資產淨值將稍微下跌至約3.83港元，跌幅約為5.43%。

儘管每股資產淨值將稍微下跌約5.43%，股東應注意，每股資產淨值僅代表每股股份應佔　貴集團淨資產之賬面值，並不能反映每股股份應佔之經濟利益。同

時，該兑換將實質增加　貴集團之資產基礎，在持續經營之情況下，乃對　貴公司及股東有利。

(ii) 負債資產比率

根據二零零七年年報，　貴集團於二零零七年十二月三十一日之借款總額(即銀行貸款及其他借款、可換股債券以及融資租賃應付款項)及股權分別約為436,000,000港元及3,225,000,000港元。於二零零七年十二月三十一日之負債資產比率(借款總額除以借款總額與股權之總和)約為0.12倍。

於該兑換後，　貴集團之借款總額將減少約43,100,000港元至約392,900,000港元，而股權將相應增加約43,100,000港元至約3,268,100,000港元。負債資產比率將改善至約0.11倍。

(iii) 營運資金

根據二零零七年年報，　貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得經營活動現金流入淨額，並於二零零七年十二月三十一日錄得流動資產淨額。由於該兑換將免除　貴公司於二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券各到期日就該等債務各自之尚未償還本金額之償還責任，故該兑換(a)將令　貴公司節省二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之尚未償還本金總額約48,100,000港元，從而進一步提高　貴集團之營運資金；及(b)為　貴集團提供更多資金及更大財務靈活性，以應付日後發展所需。因此，　貴集團之財務狀況將得以改善。

此外，如　貴公司二零零七年年報所披露，　貴集團之核心製造業務面臨艱難之經營環境，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度產生虧損。據董事告知，彼等預計於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間之經營環境將依舊充滿挑戰及不明朗。因此，董事建議，保留　貴集團之營運資金以應付經營過程中之不明朗因素及滿足　貴集團未來業務發展之需要，乃符合　貴公司及股東之整體利益。由於該兑換可令　貴公司節省二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之尚未償還本金額，故吾等同意董事之意見，即該兑換可保留　貴集團之營運資金資源，以滿足　貴集團任何不確定之業務發展需要，乃符合　貴公司及股東之整體利益。

(iv) 盈利及每股盈利

根據二零零七年年報，　貴集團錄得　貴公司股權持有人應佔溢利約484,000,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數為796,359,311股股份。每股盈利(乃按　貴公司年內股權持有人應佔溢利除以已發行普通股之加權平均數計算)約為每股0.61港元。

根據　貴集團有關二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之會計政策撥備之截至二零零七年十二月三十一日止年度之估算利息開支約為2,700,000港

元，乃按二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之負債部份採用適用利率法計算所得。假設該兌換已於二零零七年一月一日進行，則約2,700,000港元之估算利息開支應已被消除，因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度之　貴公司股權持有人應佔溢利應可提高至約486,700,000港元。另一方面，假設該兌換已於二零零七年一月一日進行，截至二零零七年十二月三十一日止年度內已發行普通股之加權平均數應可增加56,491,321股至852,850,632股股份。因此，攤薄每股盈利應可略為減少至每股約0.57港元，減幅約6.56%。然而，股東須注意，因該兌換而產生之攤薄每股盈利乃基於該兌換已於二零零七年一月一日進行之假設計算所得，故此該攤薄每股盈利僅供說明之用。因該兌換而對　貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股盈利所產生之實際影響可能與上述數字有所不同，而影響主要取決於　貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務表現。

無論　貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務表現將如何，該兌換將於　貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度損益表省卻估算利息開支之支出，對　貴集團之盈利具有正面影響。

如上文所述，對每股資產淨值及每股盈利之輕微攤薄影響僅作說明之用，未必反映該兌換對　貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之實際財務影響。鑒於該兌換可(i)令　貴集團之營運資金資源增加約48,100,000港元；(ii)為　貴集團提供更多資金及提高財務靈活性，以應付未來挑戰及滿足未來發展需要；(iii)消除二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券於截至二零零八年十二月三十一日止年度之估算利息開支；(iv)透過於該兌換後發行56,491,321股新股(佔　貴公司現有已發行股本總額約7.1%)，以加強　貴公司之股權及資本基礎；及(v)對　貴集團之資產淨額、盈利及負債資產狀況產生正面影響，吾等認為，該兌換將對　貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務狀況有正面之影響。

4. 該兌換對獨立股東股權權益之攤薄影響

下表載列　貴公司於緊接該兌換前及緊隨該兌換後當時之股權架構(假設於該兌換前並無發行額外股份)：

股東名稱	緊接該兌換完成前之股權		緊隨該兌換完成後之股權	
	股份數目	%	股份數目	%
麥先生一致行動組				
麥先生	715,652	0.09	715,652	0.08
Capital Force(附註1)	96,868,792	12.15	96,868,792	11.35
New Capital	141,414,966	17.74	171,357,615	20.08
Capital Winner	0	0	26,548,672	3.11
小計	238,999,410	29.98	295,490,731	34.62
譚毅洪(附註2)	500,000	0.06	500,000	0.06
鄭玉清(附註2及3)	14,236,713	1.79	14,236,713	1.67
William Donald Putt(附註2)	591,500	0.07	591,500	0.07
Samuel Olenick(附註4)	545,000	0.07	545,000	0.06
其他股東	542,250,882	68.03	542,250,882	63.52
總計	**797,123,505**	**100.00**	**853,614,826**	**100.00**

附註：

1. Capital Force 為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。Capital Force 之董事為姚如英女士及麥俊翹先生，彼等分別為麥先生之配偶及兒子。

2. 譚毅洪先生、鄭玉清女士及 William Donald Putt 博士為執行董事。

3. 於擁有該等權益之股份中，包括160,000股由鄭玉清女士之配偶所持有之股份，根據證券及期貨條例第XV部之條文，鄭玉清女士被視為擁有該等股份之權益。

4. Samuel Olenick 先生曾擔任獨立非執行董事，彼於二零零八年二月五日辭任。

於最後實際可行日期，已發行股份總數為797,123,505股，其中麥先生一致行動組擁有238,999,410股股份之權益，佔　貴公司之全部已發行股本約29.98%。假設於進行該兑換前並無發行額外股份，則於該兑換後，　貴公司之全部已發行股本將增加約7.1%至853,614,826股，其中麥先生一致行動集團將合共擁有295,490,731股股份之權益，約佔　貴公司經擴大全部已發行股本之34.62%。獨立股東之股權將因而由約70.02%減少至65.38%。因此，該兑換會將獨立股東之股權輕微攤薄約4.64%。

然而，經考慮(i)如上所述　貴集團將因該兑換得到之財務利益；及(ii)清洗豁免符合　貴公司及股東整體之利益，吾等認為獨立股東之股權因兑換將由約70.02%輕微攤薄至65.38%為可以接受。

推薦建議

經考慮(i)發行二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券(包括該等債券所附之兑換權)已獲當時之獨立股東正式批准；(ii)該兑換顯示麥先生對　貴公司之進一步承擔，並將鞏固麥先生於　貴集團之股權，而彼對　貴集團之持續承擔及貢獻將對　貴集團之未來及發展有利；(iii)該兑換將不會導致麥先生一致行動集團內引入或更換領導人或麥先生一致行動集團於　貴公司之股權平衡發生變動；及(iv)上文「對　貴集團可能造成之財務影響」一節所闡述有關　貴集團可獲得之財務利益，吾等認為清洗豁免屬公平合理，並符合　貴公司及股東整體之利益。

因此吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關清洗豁免之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關清洗豁免之決議案。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東　台照

代表
第一上海融資有限公司

董事總經理
徐閔

執行董事
李崢嶸

謹啟

二零零八年六月十一日

I. 財務概要

以下財務資料摘錄自本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報告：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	4,066	4,199	3,980
銷售成本	(3,778)	(3,789)	(3,526)
毛利	288	410	454
其他收入及收益	667	444	175
銷售及分銷成本	(56)	(63)	(59)
行政費用	(324)	(284)	(257)
其他費用	(118)	(80)	(19)
融資成本	(43)	(40)	(23)
除税前溢利	414	387	271
税項	(17)	(21)	(18)
本年度溢利	397	366	253
應佔：			
母公司股權持有人	484	358	225
少數股東權益	(87)	8	28
	397	366	253
股息			
已派特別中期股息	—	—	319
已派中期股息	20	16	—
擬派末期股息	24	20	13
	44	36	13
總股息	44	36	332
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本	0.61港元	0.49港元	0.44港元
攤薄	0.57港元	0.43港元	0.37港元

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年並無任何非經常或特殊項目。

由執業會計師安永會計師事務所編製的截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之本集團核數師報告，並無作出任何保留意見。

II. 財務報告

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報告概要，乃摘錄自本集團二零零七年年報。

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
收入	5	4,066	4,199
銷售成本		(3,778)	(3,789)
毛利		288	410
其他收入及收益		667	444
銷售及分銷成本		(56)	(63)
行政費用		(324)	(284)
其他費用		(118)	(80)
融資成本	7	(43)	(40)
除税前溢利	6	414	387
税項	10	(17)	(21)
本年度溢利		397	366
應佔溢利／(虧損)：			
母公司股權持有人	11	484	358
少數股東權益		(87)	8
		397	366
股息	12		
已派中期股息		20	16
擬派末期股息		24	20
總股息		44	36
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		0.61港元	0.49港元
攤薄		0.57港元	0.43港元

綜合資產負債表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,287	1,222
投資物業	15	315	490
預付土地租賃支出	16	219	225
其他無形資產	17	32	45
商譽	18	55	128
長期應收款項	33	—	312
可出售財務資產	20	11	11
遞延税項資產	34	2	4
非流動資產總額		1,921	2,437
流動資產			
存貨	22	223	233
應收賬款及票據	23	718	837
預付款項、按金及其他應收款項	24	276	42
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	25	398	226
持至到期財務資產	21	—	2
已抵押定期存款	26	250	88
現金及現金等值項目	26	1,673	865
流動資產總額		3,538	2,293
流動負債			
應付賬款及票據	27	851	886
應付税項		31	25
其他應付款項及應計負債	28	300	177
衍生財務工具	29	62	—
附息銀行貸款及其他借款	30	212	207
流動負債總額		1,456	1,295
流動資產淨額		2,082	998
總資產減流動負債		4,003	3,435

綜合資產負債表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
非流動負債			
附息銀行貸款及其他借款	30	224	296
長期應付款項	33	—	256
衍生財務工具	33	—	71
遞延税項負債	34	4	3
非流動負債總額		228	626
資產淨額		3,775	2,809
股東權益			
母公司股權持有人應佔股東權益			
已發行股本	35	80	78
儲備	37(a)	3,121	2,654
擬派末期股息	12	24	20
		3,225	2,752
少數股東權益		550	57
股東權益總額		3,775	2,809

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

綜合股東權益變量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

		母公司股權持有人應佔												
百萬港元	附註	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備（附註37(a)）	可分派儲備	投資重估儲備	可換股債券資本部份	優先認股權儲備	滙兑波動儲備	保留溢利	擬派末期股息	總計	少數股東權益	股東權益總額
於二零零六年一月一日		65	–	741	1,417	320	31	–	1	54	13	2,642	68	2,710
可出售財務資產公平價值變動		–	–	–	–	(1)	–	–	–	–	–	(1)	–	(1)
滙兑調整		–	–	–	–	–	–	–	3	–	–	3	–	3
直接於股東權益確認之收支總額		–	–	–	–	(1)	–	–	3	–	–	2	–	2
本年度溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	358	–	358	8	366
本年度收支總額		–	–	–	–	(1)	–	–	3	358	–	360	8	368
出售投資後重估儲備變現值		–	–	–	–	(318)	–	–	–	–	–	(318)	–	(318)
股權結算優先認股權安排		–	–	–	–	–	–	2	–	–	–	2	–	2
業務合併後按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產之公平價值虧損重列	38	–	–	–	–	–	–	–	–	35	–	35	–	35
收購附屬公司	38	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11	11
兑換可換股票據視作收購少數股東權益		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(30)	(30)
發行可換股債券	32	–	–	–	–	–	5	–	–	–	–	5	–	5
兑換可換股債券後發行新股份	35	13	67	–	–	–	(23)	–	–	–	–	57	–	57
已派二零零五年末期股息		–	–	–	–	–	–	–	–	(2)	(13)	(15)	–	(15)
二零零六年中期股息	12	–	–	–	–	–	–	–	–	(16)	–	(16)	–	(16)
二零零六年擬派末期股息	12	–	–	–	–	–	–	–	–	(20)	20	–	–	–
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		78	67*	741*	1,417*	1*	13*	2*	4*	409*	20	2,752	57	2,809
滙兑調整		–	–	–	–	–	–	–	15	–	–	15	–	15
直接於股東權益確認之收支總額		–	–	–	–	–	–	–	15	–	–	15	–	15
本年度溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	484	–	484	(87)	397
本年度收支總額		–	–	–	–	–	–	–	15	484	–	499	(87)	412
股權結算優先認股權安排		–	–	–	–	–	–	5	–	–	–	5	–	5
來自出售一間附屬公司權益		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	514	514
因一間附屬公司之優先認股權被行使而視作出售該附屬公司權益		–	–	4	–	–	–	(4)	–	–	–	–	45	45
因一間附屬公司配售股份而視作出售該附屬公司權益		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21	21
兑換可換股債券後發行新股份	35	2	10	–	–	–	(3)	–	–	–	–	9	–	9
已派二零零六年末期股息		–	–	–	–	–	–	–	–	–	(20)	(20)	–	(20)
二零零七年中期股息	12	–	–	–	–	–	–	–	–	(20)	–	(20)	–	(20)
二零零七年擬派末期股息	12	–	–	–	–	–	–	–	–	(24)	24	–	–	–
於二零零七年十二月三十一日		80	77*	745*	1,417*	1*	10*	3*	19*	849*	24	3,225	550	3,775

* 該等儲備賬目包括計入綜合資產負債表之綜合儲備3,121,000,000港元(二零零六年：2,654,000,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
來自經營業務之現金流量			
除税前溢利		414	387
按下列各項調整：			
融資成本	7	43	40
利息收入	5, 6	(98)	(39)
折舊	6	135	128
股權結算優先認股權開支		12	2
預付土地租賃支出攤銷	6	6	5
商譽減值	6	25	21
遞延開支攤銷	6	36	47
應收賬款減值	6	22	8
其他應收款項撇銷	6	6	—
遞延發展成本撇銷及減值	6	14	15
物業、廠房及設備項目撇銷或減值	6	14	11
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	6	—	(1)
投資物業公平價值收益	6	(19)	(39)
出售投資物業收益	6	(34)	—
部份出售附屬公司收益	6	(456)	—
撤銷確認衍生財務工具收益	6	(71)	—
存貨撇減至可變現淨值	6	14	46
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產公平價值收益	6	(18)	(13)
出售可出售財務資產收益	6	—	(318)
出售持至到期財務資產虧損	6	—	1
兑換可換股票據視作收購少數股東權益收益	6	—	(30)
因一間附屬公司之優先認股權被行使而視作出售該附屬公司權益之收益	6	(21)	—
因一間附屬公司配售股份而視作出售該附屬公司權益之收益	6	(21)	—
衍生財務工具公平價值虧損	6	36	21
		39	292
存貨(增加)／減少		(4)	15
應收賬款及票據減少／(增加)		97	(5)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(240)	10
應付賬款及票據、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		88	(71)
經營(動用)／產生之現金		(20)	241
已收利息		98	31
已付利息		(26)	(34)
已付香港利得税		(1)	(15)
已付中國税項		(7)	(8)
來自經營業務之現金流入淨額		44	215

綜合現金流量表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
來自經營業務之現金流入淨額		44	215
來自投資活動之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(205)	(126)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		5	7
購入投資物業		—	(147)
出售投資物業所得款項		228	—
預付土地租賃支出增加		—	(10)
無形資產增加		(36)	(53)
收購附屬公司	38	—	4
部份出售附屬公司所得款項		748	—
長期應收款項減少		312	—
出售持至到期財務資產所得款項		2	15
購入按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產淨額		(154)	(156)
出售可出售財務資產所得款項		—	557
衍生財務工具增加		26	—
已抵押定期存款增加		(162)	(17)
投資活動之現金流入淨額		764	74
來自融資活動之現金流量			
附屬公司發行股份所得款項		101	—
新增銀行貸款		116	236
新增／(償還)信託收據貸款淨額		19	(40)
償還銀行貸款		(200)	(110)
融資租賃所付租金之資本部份		(6)	(7)
已派股息		(40)	(31)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(10)	48
現金及現金等值項目增加淨額		798	337
於年初之現金及現金等值項目		865	528
滙率變動之影響淨額		10	—
於年終之現金及現金等值項目		1,673	865
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	26	564	419
購入後於三個月內到期之非抵押定期存款	26	1,109	446
		1,673	865

資產負債表

二零零七年十二月三十一日

百萬港元	附註	二零零七年	二零零六年
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2	2
附屬公司權益	19	1,374	2,140
長期應收款項	33	—	312
非流動資產總額		1,376	2,454
流動資產			
應收一間附屬公司款項	19	699	—
預付款項、按金及其他應收款項	24	1	1
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	25	—	226
持至到期財務資產	21	—	2
已抵押定期存款	26	—	5
現金及現金等值項目	26	794	346
流動資產總額		1,494	580
流動負債			
其他應付款項及應計負債	28	7	15
流動負債總額		7	15
流動資產淨額		1,487	565
總資產減流動負債		2,863	3,019
非流動負債			
附息銀行貸款及其他借款	30	43	49
長期應付款項	33	—	256
衍生財務工具	33	—	71
非流動負債總額		43	376
資產淨額		2,820	2,643
股東權益			
已發行股本	35	80	78
儲備	37(b)	2,716	2,545
擬派末期股息	12	24	20
股東權益總額		2,820	2,643

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

財務報告附註

二零零七年十二月三十一日

1. 公司資料

本公司為於開曼群島註冊成立為有限責任並於二零零五年十二月九日起由開曼群島遷冊至百慕達，並為根據百慕達法例存續之受豁免公司。

於年內，本集團從事以下主要業務：

- 製造及銷售電訊及電子產品、配件及原部件；
- 製造及銷售嬰兒及幼兒產品；
- 提供電子商貿服務；
- 投資證券；及
- 投資及發展物業。

2.1 編製基準

該等財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本(按公平價值計量之投資物業、若干衍生財務工具以及按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產除外)而編製。該等財務報告乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬(百萬港元)之數目為準。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績乃由收購日期(即本集團取得控制權之日期)起綜合，並綜合至控制權終止為止。所有本集團內公司間之重要交易及結存均已於綜合賬目時對銷。

上一年度收購之附屬公司乃以收購會計法入賬。該方法涉及於收購日期將商業合併之成本分配至已收購可識別資產之公平價值、負債及或然負債。收購成本乃以於交易日期所獲得之資產、已發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值總額計量，另加收購之直接應佔成本。

少數股東權益指外間股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益，惟並非本集團所持有。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

以下是本集團在本年度財務報告首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致須新增及修訂會計政策及作出附加披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號之修訂	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	嵌入式衍生工具重估
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*

該準則規定披露有關資料，使財務報告讀者可評估本集團財務工具之重要性以及該等財務工具所產生之風險性質及程度。新作出之披露已貫徹載入財務報告。儘管有關準則對本集團之財務狀況或經營業績並無任何影響，惟已載入／修訂比較資料(倘適用)。

(b) 香港會計準則第1號之修訂*財務報告之呈列 — 資本披露*

該修訂規定本集團作出披露，使財務報告讀者可評估本集團之資本管理目標、政策及程序。該等新訂披露載於財務報告附註46。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號*香港財務報告準則第2號之範圍*

該詮釋規定，倘任何本集團未能識別某部份或全部已收取之貨品或服務之安排，而本集團以授出股本工具或產生負債(按本集團股本工具之價值計算)作為代價，而有關代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平價值，則須就該項安排應用香港財務報告準則第2號。由於本公司僅根據本公司之優先認股權計劃向僱員發行股本工具，故該詮釋對該等財務報告並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號*嵌入式衍生工具重估*

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開並入賬列作衍生工具之日期乃本集團首次成為合約訂約方之日期，而只有於合約產生變動以致會大幅修訂現金流量時方進行重估。由於本集團現有之衍生工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對該等財務報告並無影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號*中期財務報告及減值*

本集團已於二零零七年一月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於過往中期期間就商譽或分類為可供出售之股本工具或以成本列賬之財務資產之投資確認減值虧損不會於

日後撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未在財務報告應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷[1]
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併[5]
香港財務報告準則第8號	經營分部[1]
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列[1]
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本[1]
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告[5]
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及財資股份交易[2]
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務專營權安排[4]
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限制、最低資金要求和兩者之互動關係[4]

附註：

1 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

3 自二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

4 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已作修訂，把「歸屬條件」之訂義限制為包含明示或暗示須提供服務之規定之條件。任何其他條件均為非歸屬條件，須計入考慮以釐定所授予股本工具之公平價值。倘授出者因未能符合某項屬實體或對手方控制內之非歸屬條件而不被歸屬，便必須入賬為已註銷。本集團並無訂立附非歸屬條件之以股份為基礎之付款計劃，因此並不預期這會對以股份為基礎之付款之會計有任何重大影響。

香港財務報告準則第3號已作修訂並引入多項有關業務合併會計上之轉變，對已確認之商譽、進行收購期間所公佈之業績及日後公佈之業績產生影響。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號*分部報告*，並具體指出實體應如何報告有關其經營分部之資料，並以主要業務決策人可用作分配資源予有關分部及評估其表

現之組成實體資料為依據。該準則亦規定須披露有關各分部所提供之產品及服務、本集團業務所在地區及來自本集團主要客戶之收入之資料。本集團預期將於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號在呈列及披露財務報告方面已獲修訂，且並無改變確認、計量或披露特定交易及其他香港財務報告準則所規定之其他事項。

香港會計準則第23號已獲修訂，規定當借款成本直接產生於收購、建造或生產合資格資產時，該等成本須進行資本化。由於本集團目前之借款成本政策符合經修訂準則之規定，故該經修訂準則不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第27號已作修訂，規定附屬公司擁有權權益出現變化時須作股本交易入賬。因此，有關改變對商譽並無影響，亦不會產生任何損益。此外，經修訂準則改變附屬公司產生之虧損以及失去附屬公司控制權時之會計處理。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)帶來之影響必須應用於預期將發生者，及會影響日後與小股東進行之收購及交易。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號規定有關僱員獲授權持有本集團股本工具之安排須列作股權結算計劃，即使該等股本工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號亦列明涉及本集團內兩個或以上實體以股份支付之交易之會計處理方法。由於本集團有關以股份支付之交易之現時政策符合有關詮釋之規定，有關詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號規定，公共對私人服務專營權安排之經營商須根據合約安排之條款將換取建設服務而已收取或應收取之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號亦列明，在政府或公共部門實體授予提供及／或供應公共服務之基礎設施之建設合約時，經營商應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務專營權安排所產生之責任或權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，有關詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號規定，授予客戶作為銷售交易一部份之忠誠獎勵積分，須以銷售交易之獨立部份列賬。於銷售交易中所收取之代價須在忠誠獎勵積分與銷售之其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵積分之款額乃經參考其公平價值而釐定，並在有關獎勵獲贖回或負債以其他方式清償前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號列明，根據香港會計準則第19號*僱員福利*，如何評估有關界定福利計劃(特別是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵積分及界定福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號並不適用於本集團，因此不大可能對本集團產生任何財務影響。

本集團正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本集團確認除因採用香港財務報告準則第8號而可能新增或修訂披露資料外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

倘本公司直接或間接控制一間公司之財務及營運政策以從其業務中獲利，該公司便屬附屬公司。

附屬公司之業績按已收及應收股息列入本公司損益表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超出本集團於收購日期於所購入公司之可識別資產之公平淨值中所佔權益以及所承擔之負債及或然負債之差額。

協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購所產生商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表確認為資產，初步按成本值計量，其後則按成本值減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值按年或(倘任何事件或情況之變動顯示賬面值有減值跡象)更頻密檢討有否出現減值。本集團於二零零七年十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併所得之商譽乃自收購日期起分配至本集團各現金產生單位，或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來之協同效益，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等現金產生單位或單位組合。

減值乃按評估商譽有關之現金產生單位(一組現金產生單位)可收回數額而釐定。倘現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損並不會於較後期間撥回。

倘商譽組成現金產生單位(一組現金產生單位)及出售單位內經營業務之部份，則於釐定出售業務盈虧時，將售出業務有關之商譽計入業務賬面值。在此情況下出售之商譽，乃按售出業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

商譽以外的非財務資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，則評估資產的可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者中較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流量，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折扣率計算其現值，該折扣率反映目前市場對貨幣時間值之評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告日會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回該資產(並非商譽)先前確認之減值虧損，惟撥回之數額不可超過過往年度倘無就該項資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損乃於產生期間計入損益表。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外之物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本由購入價與將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途之任何直接可歸屬成本構成。物業、廠房及設備項目投入運作後所發生如維修及保養等支出，通常於其產生之期間自損益表扣除。倘當時之情況清楚顯示該項支出導致預期日後因使用該物業、廠房及設備項目而獲得之經濟利益增加，且項目之成本能可靠地計量，則將該項支出撥作該項資產之額外成本或該項資產之置換。

折舊以直線法計算，按每個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期攤銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用之主要年率如下：

樓宇	2.5%–6%
廠房及機器	10%–20%
工具、鑄模及設備	10%–20%
傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	15%–30%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。

於各結算日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並予以調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則予以撤銷確認。於該資產撤銷確認之年度在損益表確認之出售或報廢盈虧乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指建築中樓宇，乃按成本值減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本值包括工程期間之建築工程之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備或投資物業之適當類別。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或資本升值(並非作貨物生產或服務供應或行政用途)或於日常業務過程中出售之土地及樓宇權益。該等物業初步乃按成本值(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業則按反映結算日市場狀況之公平價值列值。

投資物業公平價值變動所產生之盈虧於其產生之年度計入損益表。

投資物業報廢或出售時產生之盈虧乃於報廢或出售當年於損益表予以確認。

租約

將資產擁有權(法定所有權除外)所附帶之絕大部份回報與風險轉予本集團之租約均入賬為融資租約。當融資租約開始時，租賃之資產成本乃按最低租約款項之現值撥充資本，並連同責任(不包括利息部份)入賬，以反映購買與融資情況。按資本融資租約所持有資產列入物業、廠房及設備內，並按資產租約年期及估計可使用年期兩者中較低者折舊。該等租約之融資成本乃於損益表內扣除，以便於租約年期按固定比率扣除費用。

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有之租約乃入賬為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產乃列入非流動資產，而經營租約項下之應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付之租金以直線法按租約年期於損益表內扣除。

經營租約項下之預付土地租賃支出初步乃按成本值列賬，其後則以直線法按租約年期確認。倘租賃支出未能於土地及樓宇部份間可靠分配，租賃支出則於物業、廠房及設備以融資租約形式悉數計入土地及樓宇成本。

無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產乃於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時進行減值評估。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法須至少於每個結算日檢討一次。

遞延發展成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

開發新產品之項目產生之開支僅於本集團能顯示該無形資產之完成在技術上可行且將可供使用或出售、完成該資產之意向、使用或出售該資產之能力、該資產日後產生經濟利益之方式、完成項目所需資源之可動用性及於發展期間可靠地計量開支之能力時，方可撥充資本及遞延。不符合該等標準之產品開發開支乃於產生時支銷。

遞延發展成本乃按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按有關產品之商業年期(由產品投產之日起計，惟不超過四年)攤銷。

投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產、貸款及應收款項、持至到期財務資產或可出售財務資產(如適用)。當財務資產初次確認時，乃按公平價值計量，惟對於並非按公平價值列賬及於損益賬處理之投資，則按公平價值加直接應佔交易成本計量。

本集團於首次成為一份合約之立約方時，須評估該合約是否包含嵌入式衍生工具，而當分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並無緊密關連時，則評估嵌入式衍生工具是否須與該主合約分開處理。僅於合約條款有變以致大幅修訂該合約所規定之現金流量，方會重新進行評估。

本集團於初步確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產

按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產包括持作買賣財務資產及於首次確認後劃分為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣財務資產，惟獲指定為實際對冲工具或財務擔保合約則除外。該等財務資產之盈虧在損益表中確認。於損益表內確認之公平價值盈虧淨額並不包括有關財務資產所產生之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」所載之政策予以確認。

倘合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產，惟若嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將嵌入式衍生工具分開入賬則除外。

倘符合以下條件，則可於首次確認後將財務資產指定為按公平價值列賬及於損益賬處理：(i)該分類消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其盈虧所導致之不一致入賬方法；(ii)該資產為根據明文規定之風險管理策略按公平價值基準管理及評估表現之一組財務資產之一部份；或(iii)財務資產包括須獨立列賬之嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。該等資產其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時會計及收購

所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率及交易成本一部份之費用。該等貸款及應收款項遭終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之盈虧於損益表確認。

持至到期財務資產

有關付款乃固定或可確定及到期日固定之非衍生財務資產，倘本集團有意及有能力持至到期日，則歸入持至到期類別。持至到期日財務資產其後按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本指初步確認金額減本金還款額，再加上或扣除以實際利率法就初步確認金額與到期金額之任何差額而計算之累計攤銷。此計算包括合約內交易雙方所支付或收取構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及所有其他溢價或折讓。投資遭終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之盈虧於損益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產乃指定為可出售或並無歸入任何其他三個類別財務資產之上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。於初步確認後，可出售財務資產按照公平價值計量，其盈虧確認為股東權益之個別組成部份，直至該投資撤銷確認，或直至確定投資出現減值時；此時，之前於股東權益中確認之累計盈虧乃計入損益表。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表中確認為「其他收入」。因該等投資減值產生之虧損於損益表中確認為「可出售財務資產減值虧損」，並自可出售投資重估儲備中轉撥。

當非上市股本證券之公平價值由於(a)合理公平價值估計範圍之變動對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計概率未能合理評估及用以估算公平價值，因而未能可靠計算時，該等證券則按成本減任何減值虧損列賬。

公平價值

在有秩序金融市場交投活躍之投資之公平價值參考於結算日之市場收市價確定。倘某些投資之市場不活躍，公平價值則採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易、其他大致相同工具之現行市場價格、現金流量折現分析和認股權定價模型。

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據表明一項財務資產或一組財務資產出現減值。

以攤銷成本列賬之資產

如果有客觀證據表明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已產生減值虧損，則按資產之賬面值與估計日後之現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以有關財務資產之原始實

際利率(指初步確認時計算之實際利率)折現之現值之間差額確認減值虧損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損乃於損益表中確認。當預料日後收回不可實現時，撇銷有關貸款及應收款項連同任何有關備抵賬目。

以後期間，倘減值虧損數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損通過調整備抵賬目撥回。其後撥回之減值虧損於損益表內確認，惟資產賬面值於撥回當日不得超出其攤銷成本。

當有客觀證據(例如債務人可能無力償債或面臨重大財務困難以及科技、市場經濟或法制環境發生重大改變對債務人產生不利影響)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項之賬面值可通過備抵賬目減少。減值債務於被評定為不可收回時取消確認。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平價值不能可靠地計量，因而並無按公平價值列賬。該虧損之數額乃以資產之賬面值與按類似財務資產現時市場回報率貼現之估計日後現金流量之現值兩者間差額計量。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

可出售財務資產

倘一項可出售資產出現減值，其成本(扣除任何本金還款及攤銷)及其現時公平價值兩者間差額之款項減先前於損益表確認之任何減值虧損，乃由股東權益轉入損益表。當可出售股本投資之公平價值大幅或長期跌至其成本以下，或有其他客觀證據表明存在減值情況時，就有關股本投資計提減值撥備。釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。分類為可出售股本工具之減值虧損不會於損益表撥回。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之一部份或一組同類財務資產之一部份(倘合適))在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團

須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限兩者中較低者計算。

倘以書面及／或購買期權(包括現金結算期權或類似條文)方式持續涉及已轉讓資產，本集團之持續涉及程度則視乎本集團可能購回之已轉讓資產金額，惟以書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)按公平價值計量之資產除外，在該情況下本集團之持續涉及程度以已轉讓資產之公平價值及期權行使價兩者中較低者為限。

以攤銷成本計價之財務負債(包括附息貸款及借款)

財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項和附息貸款及借款，初始按公平價值減直接應佔交易成本列賬，其後用實際利率方法按攤銷成本計算。惟倘折現影響屬微小，則財務負債按成本列賬。相關利息開支於損益表「融資成本」中確認。

當負債取消確認或進行攤銷時，收益及虧損在損益表中確認。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股票據之市值，釐定負債部份之公平價值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配往已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本根據所得款項於工具首次確認時在負債與權益部份之間之分配，分列為可換股票據負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

撤銷確認財務負債

當負債義務已被履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按重大不同條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，有關賬面值之差額乃於損益表確認。

衍生財務工具

本集團利用累積股票合約及股份掉期合約等衍生財務工具。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合約當日之公平價值確認，其後則按公平價值重新計量。倘衍生工具之公平價值為正數則以資產列賬，而倘公平價值為負數則以負債列賬。

衍生工具公平價值發生變動所產生之收益或虧損直接計入損益表。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例之間接成本。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在股東權益中確認，則在股東權益中確認。

本期及以往期間之流動稅項資產及負債，按預期將從稅局收回或將支付予稅局之金額計量。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於財務報告中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自商譽或於進行交易(該交易並非商業合併)時首次確認之資產或負債，且於交易當時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- 有關從附屬公司之投資產生之應課稅暫時性差額，惟撥回暫時性差額之時間可受控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可扣減之暫時性差額及未動用之稅項抵免與未動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用之稅項抵免與未動用之稅務虧損之結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產由初次確認非商業合併交易之資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及

- 有關從附屬公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來撥回及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，及於有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以當資產被變現或負債被清還時之預期適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率(及稅務法律)計算。

倘存在法律上可強制執行之權利，可將有關同一課稅實體及同一稅局之流動稅項資產及流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

以股份支付之交易

本公司設有優先認股權計劃，以便為本集團經營成功作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付之交易之形式獲得薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行之股本結算交易之成本乃參照授出日期之公平價值而計量。公平價值乃由外聘估值師以畢蘇模式釐定，有關詳情載於財務報告附註36。於評估資本結算交易時，並無計及任何表現條件，惟與本公司股份價格掛鈎之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股本結算交易之成本連同股東權益之相應增加乃於表現及／或服務條件達成之日起至有關回報全數歸屬相關僱員之日(「歸屬日期」)止之期間內確認。直至歸屬日期止於各結算日就資本結算交易確認之累計費用反映歸屬期間已屆滿之程度，及本集團就最終將歸屬之股本工具數目作出之最佳估算。某期間損益表之扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認之累計費用變動。

不會就未最終歸屬之回報確認費用，惟須以市場條件為附帶條件之回報除外，在該情況下將視為已歸屬，而不論市場條件是否已達成，惟前提是所有其他表現條件均已達成。

倘以股本結算之回報之條款已獲修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，而有關修改會增加以股份支付之安排之總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算之回報被註銷，其將被視作已於註銷日期歸屬，而尚未就回報所確認之任何費用乃隨即確認。然而，如以新回報取代已註銷回報，並於授出日期指定為取代回報，則已註銷回報及新回報會被視作猶如原回報之修改，詳情見前段所述。

於計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與之僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員之基本薪金之若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之

基金持有並與本集團資產分開。本集團之僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，就本集團之僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動撥回本集團。

除強積金計劃外，本集團另外為合資格參與之僱員設有固定比例供款退休金福利計劃。該計劃之運作形式與強積金計劃相似，惟當僱員在符合資格獲得本集團僱主全部供款前離開該計劃，則沒收之僱主供款之有關數額乃用以扣減本集團持續應繳之供款。

本集團於中國內地經營之附屬公司僱員為地方市政府運作之中央退休金計劃成員。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

借款成本

借款成本於產生期間在損益表確認為費用。

外幣

財務報告以港元呈報，即本公司之功能及呈報貨幣。本集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體之財務報告項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之滙率換算入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日之滙率再換算。所有滙兑差額撥入損益表處理。按歷史成本列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之滙率換算。按公平價值列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用釐定公平價值日期之滙率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於結算日，有關實體之資產與負債按結算日之滙率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按本年度之加權平均滙率換算為港元。因此而產生之滙兑差額乃計入個別權益項目。出售外國實體時，就該項外國業務在權益中確認之遞延累計金額，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量之日之滙率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流量乃按年內之加權平均滙率換算為港元。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兑換為已知數額現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期之短期、高度流動投資。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制之手頭及存放於銀行之現金，包括定期存款。

收入確認

當經濟效益將極可能流入本集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入賬：

(a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及收益轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關之管理參與或所售貨品之有效控制權時入賬；

(b) 租金收入，以時間比例按租約年期入賬；

(c) 買賣證券及出售投資，於兑換有關合約債券之交易日或交付證券之結算日入賬；

(d) 服務收入在提供服務時入賬；

(e) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折扣計算財務資產之賬面淨值；及

(f) 股息收入，於股東收取股息之權利確認時入賬。

股息

董事擬派之末期股息於資產負債表之股東權益部份分開列為保留溢利或資本儲備之分配，直至該等股息獲股東於股東大會上批准。當該等股息獲股東批准及宣派，即確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因是本公司之組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

關連人士

任何人士倘符合以下情況則屬本集團之關連人士：

(a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團，或受到本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；

(b) 有關人士為聯營公司；

(c) 有關人士為共同控制實體；

(d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員；

(e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；

(f) 有關人士乃(d)或(e)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之實體；或

(g) 有關人士為本集團或為其關連人士之任何實體之僱員終止受僱後福利計劃受益人。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報告之編製，需要管理層於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、費用、資產及負債之金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於有關該等假設及估計之不確定因素，可能導致管理層須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響之估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團之投資物業組合內包含商用物業租約。本集團決定保留該等按經營租約出租之物業擁有權之所有重大風險及回報。

投資物業及自置物業兩者間之分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值(或上述兩者)之物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量之評估，大致獨立於本集團持有之其他資產。

若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本增值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租賃形式出租)，本集團會將該等部份分別入賬。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業之極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途之情況下)則列作投資物業。

輔助服務是否因不重要而不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

不確定估計

下文詳述有關日後之主要假設及於結算日之其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。本集團須就使用價值之計算估計預期產生自現金產生單

位之日後現金流量以及合適之折扣率，以計算有關現金流量之現值。於二零零七年十二月三十一日，本集團商譽之賬面值為55,000,000港元(二零零六年：128,000,000港元)。詳情請參閱附註18。

投資物業公平價值之估計

管理層會根據獨立合資格估值師按折舊重置成本法進行之物業估值評估本集團投資物業之公平價值。估值乃基於土地目前用途之估計市值，加目前之裝修重置(重建)成本總額，再減去實質損耗及所有相關形式之耗損及盡用費用。

遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用之稅務虧損時就所有未動用稅項虧損確認入賬。在計算可予確認之遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現之時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。於二零零七年十二月三十一日，有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產賬面值為2,000,000港元(二零零六年：4,000,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，本集團未確認之稅務虧損金額為202,000,000港元(二零零六年：245,000,000港元)。進一步詳情載於財務報告附註34。

發展成本

發展成本乃根據財務報告附註2.4所載遞延發展成本之會計政策撥作資本。釐定撥作資本之金額時，管理層須作出有關預計資產未來所得現金、所應用之折扣率及預期受益期間之假設。於二零零七年十二月三十一日，撥充資本之發展成本賬面值之最佳估計為32,000,000港元(二零零六年：45,000,000港元)。

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務分類之主要分類報告基準；及(ii)按地域分類之次要分類報告基準。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供產品及服務之性質組成及分開管理。本集團各個業務分類自成一個策略性業務單位，所提供之產品及服務承受不同於其他業務分類之風險及享有不同之回報。業務分類之詳情概述如下：

(a) 電訊及電子產品類別從事製造及銷售電訊及電子產品、配件及原部件；

(b) 嬰兒及幼兒產品分類從事製造及銷售嬰兒及幼兒產品；

(c) 證券投資分類從事買賣證券及持有證券及財資產品；

(d) 物業投資及發展分類從事物業投資及物業發展；及

(e) 總公司收支及其他分類包括提供電子商貿服務及公司收支項目。

在釐定本集團之地域分類時，收入乃按客戶所在地劃分，而資產乃按資產所在地劃分。

(a) 按業務劃分

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度按本集團業務劃分之收入及溢利，以及若干資產、負債及支出資料。

本集團

	電訊及電子產品		嬰兒及幼兒產品		證券投資		物業投資及發展		總公司收支及其他		綜合賬目	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
分類收入：												
向外間客戶銷售	3,374	3,882	115	112	486	149	4	3	43	34	4,022	4,180
其他收入	18	34	2	—	—	—	—	—	1	2	21	36
收入總額	3,392	3,916	117	112	486	149	4	3	44	36	4,043	4,216
分類業績	(201)	109	9	8	130	48	52	39	423	204	413	408
利息收入											44	19
融資成本											(43)	(40)
除稅前溢利											414	387
稅項											(17)	(21)
本年度溢利											397	366
分類資產	2,970	3,186	83	68	845	226	554	499	1,005	747	5,457	4,726
未分配資產											2	4
資產總值											5,459	4,730
分類負債	1,023	997	23	19	107	—	3	3	57	371	1,213	1,390
未分配負債											471	531
負債總額											1,684	1,921

百萬港元	電訊及電子產品		嬰兒及幼兒產品		證券投資		物業投資及發展		總公司收支及其他		綜合賬目	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
其他分類資料：												
資本開支	244	172	2	2	—	—	3	177	3	18	252	369
折舊	130	112	2	2	—	—	—	—	4	16	136	130
攤銷	41	51	—	—	—	—	—	—	1	1	42	52
直接於損益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	25	21	25	21
衍生財務工具公平價值虧損	—	—	—	—	36	—	—	—	—	21	36	21
其他非現金費用	54	69	—	—	—	—	—	—	16	11	70	80
投資物業公平價值收益	—	—	—	—	—	—	19	39	—	—	19	39
出售投資物業之收益	—	—	—	—	—	—	34	—	—	—	34	—
出售可出售財務資產之收益	—	—	—	2	—	—	—	—	—	316	—	318
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產公平價值收益	—	—	—	—	18	13	—	—	—	—	18	13
視為出售附屬公司權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	42	—	42	—
兌換可換股債券視為收購少數股東權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	30
部份出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	456	—	456	—
撤銷確認衍生財務工具之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	71	—	71	—

(b) 按地域劃分

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按地域劃分之收入資料。

本集團

	美國		亞太區		歐洲		綜合賬目	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
分類收入：								
向外間客戶銷售	1,793	2,142	1,736	1,405	493	633	4,022	4,180
其他收入	—	—	21	36	—	—	21	36
收入總額	1,793	2,142	1,757	1,441	493	633	4,043	4,216

本集團九成以上資產位於香港及中華人民共和國(「中國」)內地，故無分開呈列按地域劃分之資產分析。

5. 收入

收入亦即本集團之營業額，指扣除退貨及貿易折扣後之銷售貨品發票淨值，及提供服務之價值、財務投資總收入(包括銀行存款及其他財務資產之利息收入)、證券投資總收入(包括來自出售投資之所得款項及股息收入總額)以及投資物業租金收入。

來自以下業務之收入已計入營業額：

百萬港元	二零零七年	二零零六年
收入		
製造及銷售電訊及電子產品	3,374	3,882
製造及銷售嬰兒及幼兒產品	115	112
證券投資之總收入	438	137
提供電子商貿服務	43	34
投資物業租金收入(附註6)	4	3
持至到期財務資產及按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產之利息收入	48	12
銀行利息收入	44	19
	4,066	4,199

6. 除税前溢利

本集團之除税前溢利已扣除下列各項：

百萬港元	附註	本集團 二零零七年	二零零六年
已出售存貨成本		3,408	3,693
折舊	14	136	130
減：遞延開發成本撥作資本之數額		(1)	(2)
		135	128
預付土地租賃支出攤銷	16	6	5
土地及樓宇經營租約之最低付款額		12	6
研究及開發成本：			
遞延開支攤銷*	17	36	47
本年度開支		76	58
商譽減值**	18	25	21
核數師酬金		7	7
僱員福利費用(不包括董事酬金 — 附註8)			
工資及薪金		477	419
股權結算優先認股權費用		9	—
退休金計劃供款****		5	4
減：撥作遞延發展成本之金額		(21)	(20)
		470	403
應收賬款減值**	23	22	8
其他應收款項撇銷**		6	—
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額**		—	(1)
物業、廠房或設備項目撇銷或減值**	14	14	11
遞延發展成本撇銷及減值**	17	14	15
存貨撇減至可變現淨值*		14	46
外幣滙兑淨差額		5	(7)
出售持至到期財務資產虧損**		—	1
衍生財務工具之公平價值虧損**		36	21
並已計入：			
投資物業公平價值收益***	15	19	39
出售投資物業之收益***		34	—
部份出售附屬公司之收益***		456	—
撤銷確認衍生財務工具之收益***		71	—
兑換可換股票據視作收購			
少數股東權益收益***		—	30
因一間附屬公司之優先認股權被行使			
而視作出售該附屬公司權益之收益***		21	—
因一間附屬公司配售股份而視作出售			
該附屬公司權益之收益***		21	—
出售可出售財務資產收益***		—	318
按公平價值列賬及於損益賬處理之			
財務資產公平價值收益***		18	13
投資物業租金收入總額	5	4	3
長期應收款項利息收入***		6	8

* 已列入綜合損益表之「銷售成本」內。

** 已列入綜合損益表之「其他費用」內。

*** 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。

**** 沒收供款對本年度本集團就退休金計劃供款之影響，以及可用以扣減未來年度供款之沒收供款金額並不重大。

7. 融資成本

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	14	12
須於五年後悉數償還之銀行貸款之利息	12	11
可換股債券之利息	3	4
其他負債之利息	14	13
並非按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債之利息費用總額	43	40

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條而披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	1	1
	1	1
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	21	22
考績花紅*	34	25
僱員優先認股權福利	3	2
退休金計劃供款	1	1
	59	50
	60	51

* 本公司若干執行董事有權收取參考本集團業績表現而釐定之花紅款項。

年內，若干董事根據本公司附屬公司中建科技國際有限公司(於聯交所主板上市)之優先認股權計劃就彼等對本集團之服務獲授優先認股權。該等優先認股權公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入本年度財務報告之款項已計入上述披露之董事酬金。

於上年內，若干董事根據本公司附屬公司易貿通集團有限公司(「易貿通」)(於聯交所創業板上市)之優先認股權計劃就彼等對本集團之服務獲授優先認股權。該等優先認股權公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入上年度財務報告之款項已計入上述披露之董事酬金。

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
Samuel Olenick	240	240
譚競正	240	240
劉可民	240	240
	720	720

於年內，並無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零零六年：無)。

(b) 執行董事

百萬港元	薪金、津貼及實物利益	考績花紅	僱員優先認股權福利	退休金計劃供款	酬金總額
二零零七年					
麥紹棠(「麥先生」)	14	18	1	1	34
譚毅洪	4	8	1	—	13
鄭玉清	3	8	1	—	12
William Donald Putt	—	—	—	—	—
	21	34	3	1	59
二零零六年					
麥紹棠	13	13	1	1	28
譚毅洪	4	7	1	—	12
鄭玉清	4	6	—	—	10
William Donald Putt	—	—	—	—	—
	21	26	2	1	50

年內並無作出有關任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內五位最高薪酬僱員包括三位董事(二零零六年：三位)，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下兩位非董事最高薪酬僱員(二零零六年：兩位)之酬金詳情如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
薪金、津貼及實物利益	5	6
考績花紅	1	1
僱員優先認股權福利	1	—
退休金計劃供款	—	—
	7	7

酬金處於下列範圍以內的非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零零七年	二零零六年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
	2	2

年內，非董事最高薪酬僱員根據本公司附屬公司中建科技國際有限公司(於聯交所主板上市)之優先認股權計劃就其對本集團之服務獲授優先認股權。有關優先認股權之公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入本年度財務報告之款項已計入上述五位最高薪酬僱員之披露資料中。

於上年度，概無非董事最高薪酬僱員就彼等對本集團之服務而獲授優先認股權。

10. 稅項

香港利得稅乃按照年內源自香港之估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：17.5%)之稅率計提撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在國家之現行稅率根據當地之現行法例、詮釋及慣例而計算。

本集團若干列為外商獨資企業之中國附屬公司享有若干稅務優惠，包括於首次錄得溢利之年度起兩年完全豁免中國所得稅，並於其後連續三年享有50%中國所得稅寬減。

百萬港元	本集團 二零零七年	本集團 二零零六年
本集團：		
即期 — 香港：		
本年度稅項支出	6	10
過往年度超額撥備	(1)	—
即期 — 其他地區		
本年度稅項支出	9	12
遞延 — 附註34	3	(1)
本年度總稅項支出	17	21

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項費用之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

本集團 — 二零零七年

百萬港元	香港	%	中國(不包括香港)	%	總額	%
除稅前溢利／(虧損)	631.5		(218.0)		413.5	
按法定或適用稅率計算之稅項	110.5	17.5	(71.9)	33.0	38.6	9.3
特定省份或地方機關之較低稅率	—	—	3.9	(1.8)	3.9	0.9
就過往期間之即期稅項作出調整	(0.8)	(0.1)	0.1	—	(0.7)	(0.2)
毋須課稅收入	(113.6)	(18.0)	(1.4)	0.6	(115.0)	(27.8)
不獲扣稅費用	17.4	2.7	18.3	(8.4)	35.7	8.6
已運用過往期間之稅務虧損	(16.5)	(2.6)	(0.6)	0.3	(17.1)	(4.1)
未獲確認之稅務虧損	9.0	1.4	67.4	(30.9)	76.4	18.5
稅項寬免	—	—	(4.8)	2.2	(4.8)	(1.1)
按本集團之實際稅率計算之稅項開支	6.0	0.9	11.0	(5.0)	17.0	4.1

本集團 — 二零零六年

百萬港元	香港	%	中國(不包括香港)	%	總額	%
除税前溢利	319.3		67.6		386.9	
按法定或適用税率計算之税項	55.9	17.5	22.3	33.0	78.2	20.2
特定省份或地方機關之較低税率	—	—	(2.9)	(4.3)	(2.9)	(0.7)
就過往期間之即期税項作出調整	0.1	—	(0.1)	(0.1)	—	—
毋須課税收入	(74.9)	(23.5)	(53.9)	(79.7)	(128.8)	(33.3)
不獲扣税費用	21.1	6.6	73.0	108.0	94.1	24.3
已運用過往期間之税務虧損	(0.2)	(0.1)	—	—	(0.2)	(0.1)
未獲確認之税務虧損	7.2	2.3	7.2	10.7	14.4	3.7
税項寬免	—	—	(33.5)	(49.6)	(33.5)	(8.7)
其他	—	—	0.1	0.1	0.1	—
按本集團之實際税率計算之税項開支	9.2	2.8	12.2	18.1	21.4	5.4

於結算日後，本公司收到香港税務局(「税務局」)就本集團於過往年度之税務事宜進行覆核而於二零零八年二月底發出之函件。税務局已就本公司若干附屬公司二零零一／二零零二年課税年度提出保障性税務評估合共34,000,000港元。該等附屬公司已就保障性税務評估提出反對。本公司董事相信有充份理據就保障性税務評估提出抗辯。考慮到税務局進行之税務復核僅處於初始階段，故結果仍不確定。截至該等財務報告獲批准之日止，本公司董事認為，已於財務報告中作出充足税項撥備。

11. 母公司股權持有人應佔溢利

截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報告入賬之溢利208,000,000港元(二零零六年：32,000,000港元)(附註37(b))。

12. 股息

百萬港元	二零零七年	二零零六年
已派中期股息 — 每股普通股0.025港元(二零零六年：0.020港元)	20	16
擬派末期股息 — 每股普通股0.030港元(二零零六年：0.025港元)	24	20
總股息	44	36

本年度擬派之末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度母公司普通股股權持有人應佔溢利484,000,000港元(二零零六年：358,000,000港元)及年內已發行之796,359,311股(二零零六年：732,918,201股)普通股之加權平均數計算。

本年度每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股股權持有人應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券權益(見下文)。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股，以及假設被視為行使或兑換所有潛在攤薄普通股至普通股時按無償代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

百萬港元	二零零七年	二零零六年
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通股股權持有人應佔溢利	484	358
可換股債券之利息(附註7)	3	4
未計可換股債券之利息前母公司普通股股權持有人應佔溢利	487	362

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
股份		
計算每股基本盈利所用本年度加權平均已發行普通股數目	796,359,311	732,918,201
攤薄影響 — 加權平均普通股數目：		
可換股債券	57,261,612	108,046,640
	853,620,923	840,964,841

14. 物業、廠房及設備

本集團

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
二零零七年十二月三十一日							
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日：							
成本	1,086	480	194	149	24	20	1,953
累計折舊及減值	(222)	(258)	(131)	(106)	(14)	—	(731)
賬面淨值	864	222	63	43	10	20	1,222
於二零零七年一月一日，扣除累計折舊及減值	864	222	63	43	10	20	1,222
添置	6	96	20	28	6	59	215
出售	—	(4)	—	—	(1)	—	(5)
本年度折舊撥備	(49)	(47)	(24)	(12)	(4)	—	(136)
減值	(14)	—	—	—	—	—	(14)
轉撥	7	—	—	—	—	(7)	—
滙兑調整	—	5	—	—	—	—	5
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊及減值	814	272	59	59	11	72	1,287
於二零零七年十二月三十一日：							
成本	1,099	579	214	174	27	72	2,165
累計折舊及減值	(285)	(307)	(155)	(115)	(16)	—	(878)
賬面淨值	814	272	59	59	11	72	1,287

百萬港元	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
二零零六年十二月三十一日							
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日：							
成本	1,115	430	167	120	24	1	1,857
累計折舊及減值	(191)	(215)	(108)	(77)	(13)	—	(604)
賬面淨值	924	215	59	43	11	1	1,253
於二零零六年一月一日，扣除累計折舊及減值	924	215	59	43	11	1	1,253
收購附屬公司(附註38)	2	—	—	1	—	—	3
添置	16	49	27	12	4	19	127
出售	(3)	(1)	—	—	(2)	—	(6)
撇銷	(10)	—	—	(1)	—	—	(11)
本年度折舊撥備	(48)	(44)	(23)	(12)	(3)	—	(130)
轉撥至投資物業(附註15)	(17)	—	—	—	—	—	(17)
滙兑調整	—	3	—	—	—	—	3
於二零零六年十二月三十一日，扣除累計折舊及減值	864	222	63	43	10	20	1,222
於二零零六年十二月三十一日：							
成本	1,086	480	194	149	24	20	1,953
累計折舊及減值	(222)	(258)	(131)	(106)	(14)	—	(731)
賬面淨值	864	222	63	43	10	20	1,222

本公司

百萬港元	傢俬及辦公室設備
二零零七年十二月三十一日	
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日，扣除累計折舊	2
本年度折舊撥備	—
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	2
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	3
累計折舊	(1)
賬面淨值	2
二零零六年十二月三十一日	
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日，扣除累計折舊	3
本年度折舊撥備	(1)
於二零零六年十二月三十一日，扣除累計折舊	2
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	5
累計折舊	(3)
賬面淨值	2

本集團於二零零七年十二月三十一日之廠房及機器以及汽車總值內包括按融資租約持有之固定資產，賬面淨值分別約為10,000,000港元(二零零六年：11,000,000港元)及3,000,000港元(二零零六年：4,000,000港元)。

上文所述本集團之土地及樓宇乃按下列租期持有：

百萬港元	香港	其他地區	總額
中期租約	29	785	814

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面總值約490,000,000港元(二零零六年：517,000,000港元)之若干土地及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸之抵押(附註30)。

15. 投資物業

百萬港元	本集團 二零零七年	二零零六年
於一月一日之賬面值	490	257
添置	—	177
出售	(194)	—
投資物業公平價值收益	19	39
從自置物業轉撥(附註14)	—	17
於十二月三十一日之賬面值	315	490

本集團之投資物業均位於香港，乃按下列租期持有：

	百萬港元
長期租約	279
中期租約	36
	315

本集團之投資物業於二零零七年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司採用公開市場現行用途基準重新估值。投資物業乃按經營租約出租予第三方，投資物業之進一步詳情載於財務報告附註42(a)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團價值314,000,000港元(二零零六年：487,000,000港元)之投資物業用作本集團獲授一般銀行信貸之抵押(附註30)。

本集團投資物業之進一步詳情如下：

地點	用途	年期	本集團應佔權益
香港淺水灣道56號第36號屋及3及4號車位	住宅	長期租約	100%
香港淺水灣道56號第37號屋及50及51號車位	住宅	長期租約	100%
香港大潭道20號玫瑰園7號屋	住宅	長期租約	100%
香港沙田禾盛街11號中建電訊大廈15樓	辦公室樓宇	中期租約	100%
香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27、234、236及237號車位	停車場	長期租約	100%

16. 預付土地租賃支出

百萬港元	本集團 二零零七年	二零零六年
於一月一日之賬面值	230	225
添置	—	10
於年內確認	(6)	(5)
於十二月三十一日之賬面值	224	230
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份	(5)	(5)
非流動部份	219	225

租賃土地位於中國，並按長期租約持有。

17. 其他無形資產

本集團

百萬港元	遞延發展成本
二零零七年十二月三十一日	
於二零零七年一月一日之成本，扣除累計攤銷及減值	45
添置 — 內部發展	37
撇銷	(12)
減值	(2)
本年度攤銷撥備	(36)
於二零零七年十二月三十一日	32
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	94
累計攤銷及減值	(62)
賬面淨值	32
二零零六年十二月三十一日	
於二零零六年一月一日之成本，扣除累計攤銷及減值	45
收購附屬公司(附註38)	7
添置 — 內部發展	55
撇銷	(15)
本年度攤銷撥備	(47)
於二零零六年十二月三十一日	45
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	102
累計攤銷及減值	(57)
賬面淨值	45

18. 商譽

因收購附屬公司而產生，於綜合資產負債表予以資本化撥作資產及確認之商譽數額如下：

本集團

百萬港元

二零零七年十二月三十一日

於二零零七年一月一日：	
成本	156
累計減值	(28)
賬面淨值	128
於二零零七年一月一日之成本，扣除累計減值	128
部份出售附屬公司時解除商譽	(48)
本年度減值	(25)
於二零零七年十二月三十一日之賬面淨值	55
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	108
累計減值	(53)
賬面淨值	55

二零零六年十二月三十一日

於二零零六年一月一日：	
成本	117
累計減值	(7)
賬面淨值	110
於二零零六年一月一日之成本，扣除累計減值	110
收購附屬公司權益(附註38)	39
本年度減值	(21)
於二零零六年十二月三十一日之賬面淨值	128
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	156
累計減值	(28)
賬面淨值	128

透過商業合併收購之商譽已分配至下列現金產生單位作減值測試：

- 電訊及電子產品現金產生單位；
- 提供電子商貿服務現金產生單位；及
- 持有物業現金產生單位。

電訊及電子產品現金產生單位

電訊及電子產品現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，而該使用價值按高級管理層批准之五年期間財政預算現金流量預測計算。現金流量預測之適用折現率為18%。

提供電子商貿服務現金產生單位

提供電子商貿服務現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，該使用價值按高級管理層批准之五年期間財政預算現金流量預測計算。現金流量預測之適用折現率為15%。減值虧損20,000,000港元經已確認，以將商譽賬面值減至零。

持有物業現金產生單位

持有物業現金產生單位之可收回數額乃根據估計公平價值減銷售成本釐訂。減值虧損5,000,000港元已經確認以將商譽賬面值撇減至零。

分配至各現金產生單位之商譽賬面值如下：

百萬港元	二零零七年	二零零六年
電訊及電子產品	55	103
提供電子商貿服務	—	20
持有物業	—	5
商譽之賬面值	55	128

於二零零七年十二月三十一日，計算電訊及電子產品現金產生單位及提供電子商貿服務現金產生單位之使用價值時應用若干重要假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，各假設載列如下：

預算毛利率 — 預算毛利率之價值乃根據緊接預算年度前之年度內已達到之平均毛利率(預期效率改善後有所增長)及預期市場發展釐定。

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位之特定風險。

經營環境 — 現金產生單位業務所在國家現時之政治、法律及經濟環境並無重大變動。

19. 附屬公司權益

百萬港元	本公司 二零零七年	二零零六年
非上市股份，按原值	45	45
應收附屬公司款項	2,921	3,131
	2,966	3,176
減值	(893)	(1,036)
	2,073	2,140
減：分類為流動資產之應收附屬公司款項部份	(699)	—
	1,374	2,140

附屬公司結存乃無抵押、免息及無指定還款期，惟應收一間附屬公司結存699,000,000港元(二零零六年：無)為無抵押及按要求償還，並以香港上海滙豐銀行有限公司釐定之最優惠利率每年加3%計息。應收附屬公司款項之賬面值與其公平價值相若。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份面值／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
加豐集團有限公司	香港	2港元普通股	—	100	物業持有
CCT Marketing Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	—	50.49	買賣電訊產品
中建電訊(香港)有限公司	香港	2,600,000港元普通股	—	50.49	採購電訊產品、原料及原部件
中建電訊投資有限公司	香港	1港元普通股	—	100	證券投資
CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司)(「中建科技」)@	百慕達／香港	654,139,940港元普通股	—	50.49	投資控股
電子實業有限公司	香港	5,948,000港元普通股	—	100	銷售發電配件
金立投資有限公司	香港	2港元普通股	—	100	物業持有

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份面值／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
納進控股有限公司	香港	10,000,000港元無投票權*「A」股 1,000,000港元附投票權「B」股	—	100	買賣塑膠外殼及配件
富豐國際實業有限公司	香港	1港元普通股	—	100	物業持有
東國投資有限公司	香港	1港元普通股	—	100	物業持有
Wiltec Industries (HK) Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	—	100	銷售嬰兒及幼兒產品
惠陽中建電訊製品有限公司	中國	120,000,000港元註冊資本^	—	50.49	製造電訊產品
惠陽中建塑膠產品有限公司	中國	48,600,000港元註冊資本^	—	100	製造塑膠外殼及配件
中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司	中國	160,000,000港元註冊資本^	—	100	物業發展
中建置地(朝陽)房地產開發有限公司	中國	15,433,900美元註冊資本^	—	100	物業發展
中建科技(朝陽)有限公司	中國	6,950,000美元註冊資本^	—	50.49	製造電訊及電子產品
中建(朝陽)塑膠產品有限公司	中國	11,577,000美元註冊資本^	—	100	製造塑膠外殼及配件
Tradeeasy Holdings Limited (「易貿通集團有限公司」)@@	開曼群島／香港	11,798,890港元普通股	—	54.53	提供電子商貿服務

* 無投票權股份無權獲派股息，亦無權於股東大會上投票。

@ 於聯交所主板上市。

@@ 於聯交所創業板上市。

^ 根據中國法例註冊之外商獨資企業。

上表列示本公司之附屬公司，而該等附屬公司乃本公司董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

20. 可出售財務資產

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
非上市股本投資，按成本值扣除減值	2	2
其他資產，按公平價值	9	9
	11	11

上述投資計有於二零零五年一月一日列作可出售財務資產之股本證券及會所債券投資，均無固定到期日或票面息率。由於非上市股本投資並無公開報價，未能參照類似財務工具計算，而合理估計之公平價值範圍甚大，並不能合理地評估不同估計之各種可能性，本集團非上市股本投資乃按成本值扣除減值列賬。

21. 持至到期財務資產

	本集團及本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
非上市持至到期財務資產，按攤銷成本	—	2

於二零零六年十二月三十一日，持至到期財務資產之年期為一年，按實際年利率2.25%計息。該等持至到期財務資產已於二零零七年變現，於二零零七年十二月三十一日，並無未變現之持至到期財務資產。

22. 存貨

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
原材料	61	78
在製品	55	57
製成品	107	98
	223	233

23. 應收賬款及票據

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
應收賬款	746	851
減值	(28)	(14)
	718	837

本集團與其客戶之貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為一個月，主要客戶可延長至三個月。每名客戶有最高信貸限額。本集團致力對未收回應收款項維持嚴格監控，並設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。於結算日，本集團有若干集中信貸風險，原因是來自本集團最大客戶及五大客戶之應收賬款分別佔本集團應收賬款之58%(二零零六年：45%)及85%(二零零六年：83%)。

應收賬款及票據不計利息。

於結算日，根據發票日期並扣除撥備後之應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
百萬港元	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	217	30	294	35
31至60日	223	31	249	30
61至90日	199	28	243	29
90日以上	79	11	51	6
	718	100	837	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日信貸期。

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
於一月一日	14	18
已確認減值虧損(附註6)	22	8
撇銷不能收回之金額	(8)	(12)
於十二月三十一日	28	14

上述應收賬款減值撥備中包括就賬面值為586,000,000港元(二零零六年：401,000,000港元)之個別減值應收賬款計提之撥備28,000,000港元(二零零六年：14,000,000港元)。有關個別減值應收賬款與違約之客戶有關，預計只能回收部份應收款項。本集團對有關結餘並無持有任何抵押品或其他增強信貸安排。

逾期但未減值之應收賬款及票據分析如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
未逾期亦無減值	549	615
逾期但未減值		
— 六個月內	161	205
— 七至十二個月	7	16
— 一年以上	1	1
	718	837

未逾期亦無減值應收款項與眾多不同客戶有關，彼等在近期並無拖欠款項記錄。

逾期但未減值之應收款項與多名於本集團有良好記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
預付款項	238	10	—	—
按金及其他應收款項	38	32	1	1
	276	42	1	1

上述結餘包括有關本集團物業發展業務購入於中國內地之土地使用權之預付款項約225,000,000港元(二零零六年：無)。

25. 按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產

	本集團		本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
香港上市股本投資，按市值	227	71	—	71
與股票掛鈎之存款／票據，按公平價值	153	155	—	155
基金投資，按公平價值	18	—	—	—
	398	226	—	226

上述股本投資、與股票掛鈎之存款／票據及基金投資已於二零零七年十二月三十一日列為持作買賣類別。

於批准此等財務報告當日，本集團股本投資之市值約為189,000,000港元。

26. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

	本集團		本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
現金及銀行結存	564	419	17	10
定期存款	1,359	534	777	341
	1,923	953	794	351
減：用作銀行信貸額抵押之定期存款(附註30)	(88)	(88)	—	(5)
用作累積股票合約抵押之定期存款	(162)	—	—	—
現金及現金等值項目	1,673	865	794	346

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結存為20,000,000港元(二零零六年：11,000,000港元)。人民幣不可自由兑換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外滙管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外幣業務之銀行兑換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款之利率以浮息賺取利息。短期定期存款之期限(一日至一個月不等)視乎本集團之即時現金需求而定，並按相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並無拖欠記錄之銀行。現金及現金等值項目及已抵押存款之賬面值與其公平價值相若。

27. 應付賬款及票據

於結算日，根據發票日期之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
百萬港元	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	184	22	232	26
31至60日	229	27	233	26
61至90日	159	18	168	19
90日以上	279	33	253	29
	851	100	886	100

應付賬款為免息及一般於60至90日期限內清償。

28. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
其他應付款項	175	86	—	10
應計負債	125	91	7	5
	300	177	7	15

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

29. 衍生財務工具

百萬港元	本集團	
	二零零七年	二零零六年
累積股票合約	35	—
股份掉期合約	27	—
	62	—

上述累積股票合約及股份掉期合約之賬面值與其公平價值相若。

30. 附息銀行及其他借款

本集團

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
融資租賃應付款項（附註31）	2.50–3.20	2008	3	2.50–5.75	2007	4
銀行貸款－無抵押	6.00–7.00	2008	26	6.01–7.00	2007	26
銀行貸款－有抵押	4.20–7.25	2008	183	4.74–7.25	2007	177
			212			207
非流動						
融資租賃應付款項（附註31）	3.20–4.75	2010	5	不適用	不適用	—
銀行貸款－有抵押	4.2–6.72	2009–2016	176	4.74–6.25	2008–2016	247
二零一零年可換股債券（附註32(a)）	7.25	2010	15	7.25	2010	23
二零零九年可換股債券（附註32(b)）	5.68	2009	28	5.68	2009	26
			224			296
			436			503

本公司

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
非流動						
二零一零年可換股債券 (附註32(a))	7.25	2010	15	7.25	2010	23
二零零九年可換股債券 (附註32(b))	5.68	2009	28	5.68	2009	26
			43			49

	本集團		本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
分析為：				
銀行貸款之償還期限如下：				
一年內或按通知	209	203	—	—
於第二年	51	59	—	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	64	100	—	—
五年以上	61	88	—	—
	385	450	—	—
其他借款之償還期限如下：				
一年內或按通知	3	4	—	—
於第二年	32	—	28	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	16	49	15	49
	51	53	43	49
	436	503	43	49

(a) 本集團之若干銀行貸款有抵押如下：

(i) 以本集團位於香港之投資物業作按揭，其於結算日之賬面總值約為314,000,000港元(二零零六年：487,000,000港元)(附註15)；

(ii) 以本集團位於香港及中國之土地及建築物作按揭，其於結算日之賬面總值約為490,000,000港元(二零零六年：517,000,000港元)(附註14)；及

(iii) 以本集團金額為88,000,000港元(二零零六年：88,000,000港元)之若干定期存款為抵押(附註26)。

(b) 本集團賬面值為216,000,000港元(二零零六年：304,000,000港元)、7,000,000港元(二零零六年：22,000,000港元)及213,000,000港元(二零零六年：177,000,000港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

除可換股債券外，本集團及本公司借款之賬面值與其公平價值相若。本集團及本公司賬面值為43,000,000港元(二零零六年：49,000,000港元)之可換股債券於結算日之公平價值為41,000,000港元(二零零六年： 44,000,000港元)。

可換股債券債務部份之公平價值以不具備換股權之類似債券之相等市場利率估算。其他借款之公平價值根據預期未來現金流量以現行利率貼現計算。

31. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車、機器及辦公室設備作業務用途。該等租約列為融資租約，尚餘租期三年。

於結算日，根據融資租約之未來最低租約付款總額及其現值如下：

本集團

百萬港元	最低租約付款額 二零零七年	最低租約付款額 二零零六年	最低租約付款額之現值 二零零七年	最低租約付款額之現值 二零零六年
應付款項：				
一年內	4	4	3	4
於第二年	4	—	4	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1	—	1	—
最低融資租賃付款總額	9	4	8	4
日後融資費用	(1)	—		
總融資租賃應付款項淨額	8	4		
列為流動負債之部份 — 附註30	(3)	(4)		
非流動部份 — 附註30	5	—		

32. 可換股債券

(a) 於二零零五年四月二十五日，本公司向接納本公司附屬公司於二零零五年一月三十一日作出全面收購建議以收購中建科技以及選擇獲配發二零一零年可換股債券之中建科技股東及票據持有人發行總面值約155,000,000港元之可換股債券(「二零一零年可換股債券」)。

債券持有人可選擇於兑換期(於發行日期開始直至發行日期五周年屆滿前第五個營業日結束之時為止)內隨時以換股價每股0.604港元(根據二零一零年可換股債券之條款及條件可予調整)將二零一零年可換股債券兑換為本公司普通股。二零一零年可換股債券為

無抵押、免息，並將於二零一零年四月二十五日屆滿。除非兑換為本公司股份或由本公司提前償付，未行使之二零一零年可換股債券將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部份償付仍未償付或兑換為本公司股份之未行使之二零一零年可換股債券。

去年，面值約127,000,000港元之二零一零年可換股債券已兑換成204,834,544股每股面值0.10港元之本公司股份。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，面值約10,000,000港元之二零一零年可換股債券已兑換成17,258,012股每股面值0.10港元之本公司股份(附註35)。

(b) 於二零零六年六月二十三日，本公司發行面值30,000,000港元之可換股債券(「二零零九年可換股債券」)，以支付收購一項物業之部份代價。進一步詳情載於財務報告附註44(a)。

債券持有人可選擇於二零零九年可換股債券發行日期開始直至緊接屆滿前第五個營業日止期間內隨時以換股價每股1.13港元(根據二零零九年可換股債券之條款及條件可予調整)將二零零九年可換股債券兑換為本公司普通股。二零零九年可換股債券為無抵押、免息，並將於二零零九年六月二十三日屆滿。除非兑換為本公司股份或由本公司提前償付，未行使之二零零九年可換股債券將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部份償付仍未償付或兑換為本公司股份之未行使之二零零九年可換股債券。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，並無兑換二零零九年可換股債券。

可換股債券之負債部份之公平價值於發行日期以不具備兑換選擇權之類似債券之相等市場利率估算。剩餘金額列入權益部份並計入股東權益內。

去年已發行之可換股債券分為負債及權益部份如下：

百萬港元	本集團及本公司 二零零六年
年內已發行可換股債券面值	30
權益部份(附註37(b))	(5)
於發行日期之負債部份	25
利息開支	1
於十二月三十一日負債部份(附註30)	26

33. 長期應收款項／長期應付款項／衍生財務工具

百萬港元	附註	本集團及本公司 二零零七年	二零零六年
長期應收款項	(a)	—	312
長期應付款項	(b)	—	256
衍生財務工具	(c)	—	71

於二零零六年，為恢復中建科技於聯交所之公眾持股量，本公司與德意志銀行於二零零六年三月十七日訂立買賣協議(「買賣協議」)，向德意志銀行及另外三名獨立第三方投資者按每股中建科技股份0.022港元之價格出售本公司附屬公司所持13,800,000,000股中建科技股份(「中建科技銷售股份」)(佔中建科技當時已發行股本約21.4%)，並向德意志銀行授予認沽期權(「認沽期權」)，該認沽期權可根據認沽協議(「認沽協議」)條款行使。根據認沽協議，德意志銀行可行使認沽期權以要求本公司以每股0.02413港元之價格購回中建科技銷售股份，該認沽期權不可轉讓，且僅可於二零零八年五月九日認沽期權到期日或發生認沽協議所載若干事件時行使。出售中建科技銷售股份及授出認沽期權之代價約304,000,000港元(「代價」)，並已根據認沽協議條款支付予德意志銀行作為首期交易款項(「首期交易款項」)，該款項已作為認沽協議所規定本公司責任之實際抵押品。首期交易款項按存款年利率4.53%計息。

年內，德意志銀行與該三名投資者向第三方出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份。相關認沽期權已被註銷，而相關長期應收款項加截至註銷當日之利息已退還予本公司。於二零零七年十二月三十一日，尚有192,151股中建科技銷售股份未獲該三名投資者其中之一出售。

於二零零六年，本集團確定香港會計準則第39號所規定有關該等中建科技銷售股份之財務資產終止確認條件並未達成。因此，本公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度繼續將中建科技銷售股份應佔中建科技集團業績綜合入賬，猶如有關銷售股份截至認沽期權註銷日期並未獲出售。

(a) 長期應收款項

於二零零六年十二月三十一日之長期應收款項為首期交易款項304,000,000港元及本公司就首期交易款項應收之應計利息8,000,000港元之總和。根據認沽協議之條款，若德意志銀行或該三名投資者任何一方出售任何中建科技銷售股份，則相關認沽期權會被註銷，而相關長期應收款項加截至註銷當日之利息會退還予本公司。未獲退還之長期應收款項會在認沽期權被行使時與長期應付款項互相抵銷。

年內，由於德意志銀行與該三名投資者透過股市出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份，故相關部份長期應收款項及應計利息已退還予本公司。於二零零七年十二

月三十一日，與192,151股尚未行使之中建科技銷售股份有關之長期應收款項約為4,000港元。

(b) 長期應付款項

於二零零六年十二月三十一日之長期應付款項為本公司根據認沽協議購回中建科技銷售股份之責任之負債。根據認沽協議之條款，倘德意志銀行或該三名投資者任何一人向第三方出售全部或部份中建科技銷售股份，則相關認沽期權會被註銷。相關之長期應付款項金額會於綜合損益表確認，並會計入出售相關中建科技銷售股份之盈虧。

年內，由於德意志銀行與該三名投資者出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份，故相關部份長期應付款項於綜合損益表確認，並計入出售相關中建科技銷售股份之盈虧。於二零零七年十二月三十一日，與192,151股尚未行使之中建科技銷售股份有關之長期應付款項約為4,000港元。

(c) 衍生財務工具

於二零零六年十二月三十一日之衍生財務工具為認沽期權之公平價值。衍生財務工具於買賣協議完成日期首先按公平價值50,000,000港元確認，其後於結算日按公平價值重新計量。截至二零零六年十二月三十一日止年度，認沽期權公平價值變動虧損21,000,000港元已直接計入損益表。認沽期權倘並無行使或註銷，將於二零零八年五月九日到期。在認沽期權獲行使及隨後自德意志銀行購回中建科技銷售股份後，有關認沽協議之長期應付款項會與長期應收款項互相抵銷，而相應之認沽期權金額將會於綜合損益表確認。倘德意志銀行及／或該三名投資者向第三方出售中建科技銷售股份，則相關認沽期權將會註銷。

年內，在德意志銀行與該三名投資者出售前述股份後，有關13,799,807,849股中建科技銷售股份之認沽期權被註銷。因此，已註銷之認沽期權之賬面值於綜合損益表確認。於二零零七年十二月三十一日，有關192,151股尚未行使之中建科技銷售股份之認沽期權之公平價值並非屬重大。

交易詳情載於本公司於二零零六年四月十一日刊發之致股東之通函。

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

百萬港元	二零零七年 超出相關 折舊之折舊 免稅額
於二零零七年一月一日之遞延稅項負債總額	3
計入損益表之遞延稅項 — 附註10	1
於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	4

遞延稅項資產

本集團

百萬港元	二零零七年 用以抵銷 未來應課稅 溢利之虧損
於二零零七年一月一日	4
年內計入損益表之遞延稅項 — 附註10	(2)
於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	2

遞延稅項負債

本集團

百萬港元	二零零六年 超出相關 折舊之折舊 免稅額
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	3

遞延稅項資產

本集團

百萬港元	二零零六年 用以抵銷 未來應課稅 溢利之虧損
於二零零六年一月一日	3
年內計入損益表之遞延稅項 — 附註10	1
於二零零六年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	4

本集團及本公司於香港產生之稅項虧損分別為202,000,000港元(二零零六年：245,000,000港元)及107,000,000港元(二零零六年：173,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損之公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零七年十二月三十一日，就本集團若干附屬公司未匯出盈利之應付稅項而言，由於該等款項匯出時，本集團並無額外稅項負債，故並無未確認重大遞延稅項負債(二零零六年：無)。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。

35. 股本

股份

百萬港元	本公司 二零零七年	本公司 二零零六年
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200	200
已發行及繳足：		
797,123,505股(二零零六年：779,865,493股)每股面值0.10港元之普通股	80	78

年內，面值約10,000,000港元之二零一零年可換股債券已按兌換價每股0.604港元兌換為本公司17,258,012股每股面值0.10港元之股份。有關二零一零年可換股債券之詳情載於財務報告附註32(a)。

年內涉及本公司已發行普通股本之交易摘要如下：

	已發行每股面值0.10港元之普通股數量	已發行股本	股份溢價賬	總額
		百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零六年一月一日	655,693,308	65	—	65
行使優先認股權	—	—	—	—
兑換可換股債券後發行新股份	124,172,185	13	67	80
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	779,865,493	78	67	145
兑換可換股債券後發行新股份（附註32(a)）	17,258,012	2	10	12
於二零零七年十二月三十一日	797,123,505	80	77	157

優先認股權

本公司之優先認股權計劃及根據該計劃發行之優先認股權之詳情載於財務報告附註36。

36. 優先認股權計劃

於二零零二年二月二十八日，本公司採納優先認股權計劃。除非被取消或修訂，否則優先認股權計劃將由其採納日期起計十年內有效。於二零零七年十二月三十一日，並無根據優先認股權計劃授出而尚未行使之優先認股權。年內並無根據優先認股權計劃授出、行使及註銷優先認股權，亦無根據先認股權計劃授出之優先認股權於年內失效。

優先認股權計劃之目的是鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務之成功作出貢獻。優先認股權計劃之合資格參與人包括本集團之任何僱員、行政人員或管理人員(包括本集團之執行及非執行董事)，以及董事會認為將對或曾對本集團作出貢獻之任何供應商、專家顧問、代理商、顧問、股東、客戶、合夥人或業務聯繫人。

根據優先認股權計劃，與根據優先認股權計劃授出之優先認股權有關之股份數目與本公司任何其他優先認股權計劃有關之股份數目合計時，不得超過於優先認股權計劃採納日期本公司已發行股本之10%或本公司不時已發行股本之30%。於二零零七年五月二十三日，根據優先認股權計劃授出之優先認股權之上限被更新至於股東批准日期本公司已發行股份之10%。於本年報日期，共有121,931,873股股份可供根據優先認股權計劃授出，佔於本年報日期本公司已發行股本總數約15.30%。

於任何十二個月期間內，因根據優先認股權計劃及本公司任何其他優先認股權計劃授出之優先認股權(包括已行使、註銷及尚未行使之優先認股權)獲行使而可以向各合資格參

與人發行之股份總數，以於授出日期之本公司已發行股份之1%為限。如授出超過該1%限額之優先認股權，本公司須預先刊發通函並尋求股東於股東大會上批准。

向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出優先認股權，須獲本公司之獨立非執行董事事先批准，惟本身同屬優先認股權獲授人之本公司之獨立非執行董事則除外。此外，如向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出之任何優先認股權有關之股份數目於任何十二個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份之0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期之收市價計算)，本公司須刊發通函並尋求股東於股東大會上事先批准。

授出優先認股權之建議可於建議日期起計28日內由獲授人支付象徵式總代價1港元後接納。授出優先認股權之行使期由董事會決定，由指定之日期開始至終止日不得超過於授出優先認股權日期起計十年之日或優先認股權計劃期滿日(以較早者為準)為止。

優先認股權之行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：(i)股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)股份之面值。

37. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動之金額已呈列於財務報告第54頁之綜合股東權益變動表。

本集團之資本儲備乃撥自本公司於二零零二年四月八日進行之削減股本。

(b) 本公司

百萬港元	附註	股份溢價賬	資本儲備	可分配儲備	可換股債券權益部份	保留溢利	總額
於二零零六年一月一日		—	741	1,417	31	313	2,502
發行可換股債券	32	—	—	—	5	—	5
兑換可換股債券時發行股份		67	—	—	(23)	—	44
本年度溢利	11	—	—	—	—	32	32
二零零五年末期股息		—	—	—	—	(2)	(2)
二零零六年中期股息	12	—	—	—	—	(16)	(16)
擬派二零零六年末期股息	12	—	—	—	—	(20)	(20)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		67	741	1,417	13	307	2,545
兑換可換股債券時發行股份		10	—	—	(3)	—	7
本年度溢利	11	—	—	—	—	208	208
二零零七年中期股息	12	—	—	—	—	(20)	(20)
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	—	(24)	(24)
於二零零七年十二月三十一日		77	741	1,417	10	471	2,716

附註：本公司之資本儲備乃撥自於二零零二年四月八日進行之削減股本。

38. 業務合併

於上年度，於二零零六年四月二十五日，本集團認購易貿通發行及配發之合共550,000,000股股份，現金代價為22,000,000港元。於二零零六年四月二十五日完成認購新股份後，易貿通成為本公司擁有66.26%之附屬公司。易貿通及其附屬公司(以下合稱「易貿通集團」)業務為提供電子商貿服務。

易貿通集團於收購當日之可識別資產及負債公平價值與緊接收購前之相應賬面值如下：

百萬港元	於收購時確認之公平價值	過往賬面值
物業、廠房及設備	3	3
其他無形資產	7	7
應收賬款	2	2
預付款項、按金及其他應收款項	2	2
現金及銀行結餘	26	26
其他應付款項及應計負債	(7)	(7)
少數股東權益	(11)	(11)
	22	22
來自收購之商譽	39	
	61	
以下列方式支付：		
現金	22	
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產重新分類	4	
重列業務合併後按公平價值列賬並於損益賬處理之財務資產之公平價值虧損	35	
	61	

有關於二零零六年收購附屬公司所得現金及現金等值項目(流入)淨額分析如下：

百萬港元	二零零六年
現金代價	(22)
所收購現金及銀行結餘	26
有關收購附屬公司之所得現金及現金等值項目(流入)淨額	4

收購後，易貿通集團為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度帶來營業額約34,000,000港元及綜合溢利3,000,000港元之貢獻。

39. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

(a) 年內，本集團就融資租約安排生效時資本總值為10,000,000港元(二零零六年：1,000,000港元)之物業、廠房及設備訂立融資租約安排。

(b) 於上年度，如本財務報告附註32(b)所詳述，本公司向麥先生所控制之一家公司發行面值30,000,000港元之二零零九年可換股債券，以支付收購一項物業之部份代價。

(c) 於上年度，如本財務報告附註33所詳述，出售中建科技銷售股份及授出認沽權證之總代價約304,000,000港元已支付予德意志銀行，作為本公司根據認沽協議之責任之抵押，並已計入綜合資產負債表之長期應收款項中。

40. 或然負債

於結算日，未於財務報告撥備之或然負債如下：

	本公司	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
就附屬公司獲授之銀行信貸而向銀行提供之公司擔保	211	301

於二零零七年十二月三十一日，本公司向銀行提供擔保而令附屬公司獲授之銀行信貸已動用約165,000,000港元(二零零六年：247,000,000港元)。

41. 抵押資產

本集團以本集團資產抵押之銀行貸款之詳情載於財務報告附註26及30(a)。

42. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出若干投資物業(附註15)，租期由一年至十一年不等。該等租約之條款一般亦要求租客交付按金並根據現行市況定期調整租金。

於結算日，本集團與其租客訂立之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應收款項總額如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
一年內	1	4
第二至第五年(包括首尾兩年)	2	4
五年後	2	3
	5	11

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由兩年至五年不等。

於結算日，本集團訂立之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應付款項總額如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
一年內	9	8
第二至第五年(包括首尾兩年)	9	5
	18	13

於結算日，本集團就本集團若干廠房所座落之土地而訂立初步租期介乎五十至五十一年不等之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應付款項總額如下：

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
一年內	2	2
第二至第五年(包括首尾兩年)	11	9
五年後	116	117
	129	128

43. 承擔

除上文附註42(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日有以下承擔項目：

資本承擔項目

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
已訂約惟尚未撥備：		
在建工程	18	64
購置廠房及機器與設備	10	5
土地	51	—
	79	69

44. 關連人士交易

(a) 於二零零六年四月二十七日，本公司之間接全資附屬公司富豐國際實業有限公司(「富豐」)與麥先生及其聯繫人控制之公司 Fine Bonus Enterprises Limited(「Fine Bonus」)訂立買賣協議，據此，富豐以代價80,000,000港元向 Fine Bonus 購入一項物業，其中50,000,000港元以現金支付，而30,000,000港元則以發行二零零九年可換股債券支付。此項交易已獲本公司之獨立股東於二零零六年六月五日批准，並已於二零零六年六月二十三日完成。該交易詳載於本公司二零零六年五月十九日之通函。

(b) 本集團主要管理人員之薪酬

百萬港元	二零零七年	二零零六年
短期僱員福利	68	64
僱用後福利	—	—
付予主要管理人員之薪酬總額	68	64

董事酬金詳情載於財務報告附註8。

根據上市規則第14A章之定義，上文(a)項所載之關連人士交易亦構成關連交易。

45. 按類別劃分財務工具

各類別之財務工具於結算日之賬面值如下：

二零零七年 **本集團**

財務資產

百萬港元	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產 — 持作買賣	貸款及應收款項	可出售財務資產	總額
可出售財務資產	—	—	11	11
應收賬款及票據	—	718	—	718
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	38	—	38
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	398	—	—	398
已抵押定期存款	—	250	—	250
現金及現金等值項目	—	1,673	—	1,673
	398	2,679	11	3,088

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債 — 於首次確認後劃分	按攤銷成本列賬之財務負債	總額
應付賬款及票據	—	851	851
計入其他應付款項及應計負債之財務負債（附註28）	—	175	175
衍生財務工具	62	—	62
附息銀行及其他借款	—	436	436
	62	1,462	1,524

二零零六年 **本集團**

財務資產

百萬港元	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產—持作買賣	持至到期財務資產	貸款及應收款項	可出售財務資產	總額
長期應收款項	—	—	312	—	312
可出售財務資產	—	—	—	11	11
應收賬款及票據	—	—	837	—	837
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	—	32	—	32
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	226	—	—	—	226
持至到期財務資產	—	2	—	—	2
已抵押定期存款	—	—	88	—	88
現金及現金等值項目	—	—	865	—	865
	226	2	2,134	11	2,373

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債—於首次確認時劃分	按攤銷成本入賬之財務負債	總額
應付賬款及票據	—	886	886
計入其他應付款項及應計負債之財務負債（附註28）	—	86	86
衍生財務工具	71	—	71
附息銀行及其他借款	—	503	503
長期應付款項	—	256	256
	71	1,731	1,802

二零零七年 **本公司**

財務資產

百萬港元	貸款及應收款項
計入附屬公司權益之財務資產(附註19)	2,921
現金及現金等值項目	794
	3,715

財務負債

	按攤銷成本入賬之財務負債
附息銀行及其他借款	43

二零零六年 **本公司**

財務資產

百萬港元	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產 — 持作買賣	持至到期財務資產	貸款及應收款項	總額
計入附屬公司權益之財務資產(附註19)	—	—	3,131	3,131
長期應收款項	—	—	312	312
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	226	—	—	226
持至到期財務資產	—	2	—	2
已抵押定期存款	—	—	5	5
現金及現金等值項目	—	—	346	346
	226	2	3,794	4,022

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債 — 於首次確認時劃分	按攤銷成本入賬之財務負債	總額
計入其他應付款項及應計負債之財務負債(附註28)	—	10	10
附息銀行及其他借款	—	49	49
長期應付款項	—	256	256
衍生財務工具	71	—	71
	71	315	386

46. 財務風險管理之目的及政策

除衍生工具外，本集團之主要財務工具包括銀行貸款、可換股債券及融資租約。持有該等財務工具之目的主要為本集團之經營籌措資金。此外，本集團還有從業務經營直接產生之應收賬款、應付賬款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事會經審議後議定管理各項風險之政策，有關內容概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載列於財務報告附註2.4。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險，主要與本集團之浮息貸款有關。本集團之負債資產比率偏低，而由於利率穩定及維持於較低水平，故本集團之利率風險並不高。

下表顯示在其他所有變量維持不變之情況下，本集團除税前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性(透過浮息借款之影響)。

	本集團	
百萬港元	基點增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)
二零零七年		
港元	100	(2)
美元	100	(2)
港元	(100)	2
美元	(100)	2

	本集團	
百萬港元	基點增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)
二零零六年		
港元	100	(3)
美元	100	(2)
港元	(100)	3
美元	(100)	2

外幣風險

本集團面對之交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外之貨幣進行之買賣或開支。年內，本集團並無運用任何財務工具作對冲用途。

下表顯示在其他所有變量維持不變之情況下，本集團除税前溢利對澳元、美元及人民幣匯率出現合理可能變動時之敏感度(由於貨幣資產及負債之公平價值發生變動)。

	本集團	
	匯率增加／(減少)	除税前溢利增加／(減少)
	%	百萬港元
二零零七年		
倘澳元兑港元升值	18.568	13
倘澳元兑港元貶值	(18.568)	(13)
倘美元兑人民幣升值	6.222	2
倘美元兑人民幣貶值	(6.222)	(2)
二零零六年		
倘澳元兑港元升值	—	—
倘澳元兑港元貶值	—	—
倘美元兑人民幣升值	3.280	1
倘美元兑人民幣貶值	(3.280)	(1)

信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬進行信貸交易之客戶，必須經過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況。

本集團因對方違約而產生之其他財務資產(包括現金及現金等值項目、可供出售財務資產及若干衍生工具)之信貸風險，最多不超過該等工具之賬面值。

由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸風險集中由對方控制。

除應收賬款外，本集團之財務資產並無重大信貸風險集中之情況。有關本集團面對之應收賬款信貸風險之其他數據，已於財務報告附註23作出披露。

流動資金風險

本集團之目的是要充分利用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、其他計息貸款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出之財務負債之到期情況。

於二零零七年十二月三十一日

百萬港元	一年內或按通知	第二年	本集團第三年至第五年（包括首尾兩年）	五年以上	總額
應付賬款及票據	851	—	—	—	851
其他應付款項	175	—	—	—	175
衍生財務工具	62	—	—	—	62
附息銀行及其他借款	212	83	80	61	436
	1,300	83	80	61	1,524

於二零零六年十二月三十一日

百萬港元	一年內或按通知	第二年	本集團第三年至第五年（包括首尾兩年）	五年以上	總額
應付賬款及票據	886	—	—	—	886
其他應付款項	86	—	—	—	86
衍生財務工具	—	71	—	—	71
附息銀行及其他借款	207	59	149	88	503
長期應付款項	—	256	—	—	256
	1,179	386	149	88	1,802

股本價格風險

股本價格風險為股票指數水平及個別證券價值變動導致股本證券公平價值下降之風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團面對之股票價格風險來自列為買賣股本投資(附註25)之個別股本投資。本集團之上市投資乃於聯交所上市，按結算日所報市場價估價。

於年內最近交易日結束日至結算日以下交易所之市場股本指數及年內其各自最高位及最低位如下：

	二零零七年十二月三十一日	二零零七年高位／低位	二零零六年十二月三十一日	二零零六年高位／低位
香港 — 恒生指數	27,813	31,958/18,659	19,965	20,049/14,844

下表顯示在其他所有變量維持不變且未計入任何税務影響之情況下，股本投資之公平價值出現合理可能變動時之敏感度，乃按結算日當日賬面值計算。

	股本投資之賬面值	股本價格上漲／(下跌)	除税前溢利增加／(減少)
	百萬港元	%	百萬港元
二零零七年			
上市投資：			
香港 — 持作買賣	227	59.54	135
	227	(59.54)	(135)
二零零六年			
上市投資：			
香港 — 持作買賣	71	26.73	19
	71	(26.73)	(19)

資本管理

本集團資本管理之主要目的乃確保本集團具有健康之資本比率，以支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發之股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。

本集團利用負債資產比率監控資本，負債資產比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括附息銀行及其他借款。資本包括母公司股權持有人應佔股東權益。

	本集團	
百萬港元	二零零七年	二零零六年
附息銀行及其他借款	436	503
借款總額	436	503
資本總額	3,225	2,752
資本及借款總額	3,661	3,255
負債資產比率	11.9%	15.5%

47. 結算日後事項

(a) 於二零零七年十月，易貿通訂立一份協議(其後於二零零八年二月及三月修訂)，以收購印尼一項林木項目(「林木項目」)。收購林木項目之總代價約為916,000,000港元，將由易貿通以現金及發行可換股債券方式支付。林木項目主要涉及於印尼巴布亞省之總面積約為313,500公頃之天然森林特許砍伐區進行開採及砍伐木材、清理林地、種植棕櫚樹與生產棕櫚油、經營鋸木廠、生產及出口鋸木材及其他木材及木製品之業務。

收購林木項目之詳情載於本公司及易貿通於二零零七年十月二十三日及二零零八年三月二十八日刊發之聯合公布。易貿通及本公司之通函將於二零零八年五月三十日或之前寄發予各自之股東。於有關通函刊發後，收購林木項目須待其他先決條件(包括經易貿通及本公司各自股東批准)達成後，方可作實。

(b) 於二零零七年十二月十二日，本公司之全資附屬公司金立投資有限公司(「金立」)與一名獨立第三方(「買方」)訂立一份具約束力臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)，以約36,000,000港元之代價出售一項投資物業。於二零零八年一月十日，金立與買方訂立一份條款與臨時買賣協議相若之正式買賣協議(「正式買賣協議」)，以取代臨時買賣協議。是項交易已於二零零八年二月二十八日完成。出售投資物業對本集團之財務業績並無重大影響。

48. 財務報告之批准

本財務報告已經董事會於二零零八年四月十四日核准及授權刊發。

III. 債務

於二零零八年三月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還之借款約為441,000,000港元及本金總額約為48,000,000港元之無抵押可換股票據。借款包括有抵押銀行貸款約320,000,000港元、無抵押銀行貸款約114,000,000港元及融資租約責任約7,000,000港元。本集團之借款及銀行信貸乃以下列方式作擔保：(i)本集團所持於二零零八年三月三十一日總賬面淨值約759,000,000港元之若干租賃土地及樓宇和投資物業作固定抵押；及(ii)本集團於二零零八年三月三十一日若干定期存款約88,000,000港元的現金抵押。

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零零八年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之銀行貸款、銀行透支及承兑票款(一般商業票據除外)或其他類似債務、債權證或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、保證或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額乃以二零零八年三月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

IV. 重大變動

董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日(即本集團編製最新經審核綜合財務報表之日期)起，本集團之財務或經營狀況或前景出現任何重大變動。

以下為獨立物業估值師中證就對本公司二零零八年五月三十一日之物業權益進行估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
灣仔
分域街18號
捷利中心17樓
1701室

敬啟者：

吾等遵照　閣下之指示，對中建電訊集團有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向　閣下呈報吾等對該等物業權益於二零零八年五月三十一日之資本值之意見。

吾等之估值指吾等對市場價值之意見，而就吾等所下定義而言，市場價值乃指自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估價。

吾等以比較法對第1至5項及第9至12項物業之物業權益進行估值，假設該等物業按其現況騰空交吉，並參考相關市場之可資比較銷售證據。

就第6、7及8項物業而言，基於該等樓宇及構築物之性質使然，目前並無可資比較之市場銷售個案，故該等物業乃按折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法需要估計土地現有用途之市場價值，加上現行物業裝修之重置(重建)成本總額，再按實際損耗以及所有相關形式之陳舊和優化作出適當扣減。

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及由香港測量師學會頒布之 The HKIS Valuation Standards on Properties(香港物業估值準則)(二零零五第一版)之一切規定。

吾等假設　貴集團有不受干擾予權利在租賃屆滿前整個期間使用該等物業，並有權將該等物業權益之尚餘租期轉讓，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何出讓金，惟所述文件內另有訂明者則作別論。

吾等假設有關政府機關已經就該等物業授出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁苛條件或出現不當延誤以致可能影響其價值。此外，吾等亦假設承租人已獲准在該等地盤上興建並使用其上所建全部樓宇及構築物，且有關建築費用亦已悉數支付。

除估值報告已聲明、界定及考慮不合規者外，否則吾等假設所有適用之分區及樓宇和土地使用規定與限制已經遵守。此外，吾等亦假設土地利用及改建均位於所述之該等物業界線以內，概無任何侵用或侵佔現象，惟報告內另有說明者則作別論。

吾等在進行估值時，在一定程度上依賴　貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑑別等事項以及所有其他相關事宜上提供之資料。吾等並無理由懷疑　貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。此外，吾等亦獲　貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。所有文件均僅供參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對該等物業權益進行估值過程中，並無核實或考慮任何中國稅務責任。據　貴公司告知，潛在稅務責任種類包括商業稅、印花稅、所得稅及資本增值稅，吾等獲進一步告知，　貴公司無意出售任何或全部物業。因此，稅務款額不能量化或出現。

吾等在估值時並無計入該等物業之任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入出售成交時可能產生之任何費用或稅項。吾等假設該等物業並無附帶重大產權負擔、限制及支銷以致可能影響其價值。

吾等曾視察該等物業外貌，並在可能情況下視察其內部，並獲提供吾等進行估值所需之有關資料。吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中無法檢查該等構築物被覆蓋、隱蔽或無法觸及之木製品及其他部分。

吾等已獲出示多份有關　貴集團於中國持有之物業之業權文件及官方圖則之副本，惟吾等並無對有關文件正本進行查冊，以核實擁有權或未有載於該等交予吾等之文件副本內之任何租賃修訂。基於中國土地註冊制度之性質使然，吾等無法對文件正本進行查冊，以核實該等物業目前之業權，或該等物業可能附帶之任何重大產權負擔。吾等就中國物業編製估值報告時，在一定程度上依賴　貴公司之法律顧問廣東鑄銘律師事務所就中國物業業權提供有關中國法律方面之意見。

中國物業乃按二零零八年五月三十一日之匯率(人民幣1.00元兑1.12243港元)以港元進行估值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈22樓2208室
CCT Telecom Holdings Limited
(中建電訊集團有限公司*)

列位董事　台照

代表
中證評估有限公司
房地產評估部助理董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS
謹啟

二零零八年六月十一日

附註：　黎玉燕女士乃英國皇家特許測量師協會會員、香港測量師學會會員及產業測量部的註冊專業測量師，於香港、中國及亞洲區物業估值方面擁有逾五年經驗。

*　僅供識別

估值概要

第一類— 貴集團於香港持有作投資用途之物業權益

	物業	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
1.	香港淺水灣道56號第36號屋及車房第P3及P4號車位	100,400,000港元
2.	香港淺水灣道56號第37號屋及車房第P50及P51號車位	99,000,000港元
3.	香港大潭道20號玫瑰園7號屋	91,900,000港元
4.	香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27及234號車位	1,080,000港元
	小計	292,380,000港元

第二類— 貴集團於香港持有作自用之物業權益

5.	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈17樓及18樓	59,000,000港元
	小計	59,000,000港元

第三類— 貴集團於中國持有作自用之物業權益

6.	位於中華人民共和國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 宏業經濟開發區 宏業東三路3號之 一幅土地、多幢樓宇及構築物	23,080,000港元
7.	位於中華人民共和國 廣東省 東莞市 高埗鎮 朱磡工業園 ESL科技工業園之 一幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值

物業	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
8. 位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮三和開發區(亦稱拾圍管理區)上排地段(地段編號0302002)之一幅土地、多幢樓宇及構築物	651,700,000港元
9. 位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮拾圍矮嶺半排、上排地段之一幅工業用地(地段編號01-09-3)	231,500,000港元
小計	906,280,000港元
第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益	
10. 位於中華人民共和國遼寧省朝陽市濱河東路與黃河路交滙處之三幅土地	107,590,000港元
11. 位於中華人民共和國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號之一幅土地	93,100,000港元
12. 位於中華人民共和國遼寧省鞍山市鐵東區平安街之一幅土地	69,400,000港元
小計	270,090,000港元
總計	**1,527,750,000港元**

估值證書

第一類— 貴集團於香港持有作投資用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
1.	香港淺水灣道56號第36號屋及車房第P3及P4號車位 鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份業權份數第16,363份之374份	該物業包括在一個約於一九九四年落成之住宅發展項目內一幢兩層高獨立洋房及兩個車位。 該物業總建築面積約為384.89平方米。 該物業自一九二一年六月三十日起以75年期持有，並已合法再重續75年。 就鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份應付之每年地稅為1,742,796港元。	該物業目前空置。	100,400,000港元

附註：

(i) 根據二零零四年十二月三十一日之記錄編號UB9456897，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司加豐集團有限公司。

(ii) 根據二零零四年十二月三十一日之記錄編號UB9456898，該物業訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
2.	香港淺水灣道56號第37號屋及車房第P50及P51號車位 鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份業權份數第16,363份之359份	該物業包括在一個約於一九九四年落成之住宅發展項目內一幢兩層高獨立洋房及兩個車位。 該物業總建築面積約為376.53平方米。 該物業自一九二一年六月三十日起以75年期持有，並已合法再重續75年。 就鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份應付之每年地稅為1,742,796港元。	該物業目前空置。	99,000,000港元

附註：

(i) 根據二零零六年五月二十日之記錄編號06061700880103，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司東國投資有限公司。

(ii) 根據二零零六年五月二十日之記錄編號06061700880117，該物業訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
3.	香港大潭道20號玫瑰園7號屋 鄉郊建屋地段第147號及其增批部份業權份數第26,070份之2,310份	該物業包括在一個約於一九八九年左右落成之住宅發展項目內建於車庫上之一幢三層高半獨立式花園屋。 該物業總建築面積約為369.75平方米。 該物業自一九一九年十一月十二日起以75年期持有，並已合法再重續75年。 就鄉郊建屋地段第147號及其增批部份應付之每年地稅為34,200港元。	該物業目前空置。	91,900,000港元

附註：

(i) 根據二零零六年六月二十三日之記錄編號06063002420013，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司富豐國際實業有限公司。

(ii) 根據二零零六年六月二十三日之記錄編號06063002420024，該物業訂有一項以中信嘉華銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
4.	香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27及234號車位 九龍內地段第10750號C段業權份數第18,850份之4.5份	該物業包括一個於一九八六年至一九八八年間落成之住宅發展項目內第三期地庫之三個車位。 該物業以75年期之第11766號換地規約持有，自一九八四年十二月十四日起以75年期持有，並可合法再重續75年。 就九龍內地段第10750號應付之每年地稅為12,700港元。	該物業目前空置。	1,080,000港元

附註：

(i) 根據一九九八年九月十五日之記錄編號UB7595312，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司CCT Strategies Holdings Limited。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
5.	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈17樓及18樓 沙田市地段第17號餘段業權份數第289,200份之28,854份	該物業包括一幢約於一九九六年落成之23層高工業／寫字樓大廈第17樓及第18樓。 該物業總建築面積約為2,680平方米。 **層數** / **建築面積（平方米）** 17 / 1,340 18 / 1,340 總計 / 2,680 該物業自一八九八年七月一日起計以99年期之第11163號新批租約持有，並已合法延長至二零四七年六月三十日。 就沙田市地段第17號應付之每年地税為300港元。	1701、1702、1703室及1705室由 貴公司之間接非全資附屬公司 CCT R & D Limited 租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租64,609.50港元，不包括地租、差餉及管理費。 1706、1707、1708、1709 室及1710室由 貴公司之間接非全資附屬公司中建電訊(香港)有限公司租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租72,447港元，不包括地租、差餉及管理費。 18樓所有單位由 貴公司之間接非全資附屬公司中建電訊(香港)有限公司租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租137,056.50港元，不包括地租、差餉及管理費。	59,000,000港元

附註：

(i) 根據一九九八年六月二十日之記錄編號ST1042935，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司金立投資有限公司。

(ii) 根據一九九八年十一月二十三日之記錄編號ST106272及ST106273，該物業訂有以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭及第二按揭。

估值證書

第三類 — 中建電訊集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
6.	位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈鎮宏業經濟開發區宏業東三路3號之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括於一幅面積約21,611平方米之土地上所建一座主要工廠大樓、四幢獨立宿舍連同配套構築物及設施。該幅土地上所建樓宇之總樓面面積約為36,183平方米(見下文附註(ii)、(iii)及(iv))。	該物業目前空置。	23,080,000港元(見附註(iv))

附註：

(i) 根據 貴公司提供之資料， 貴公司之間接全資附屬公司香港泰富投資有限公司已獲授由東莞市人民政府於一九九三年四月就一個佔地面積約21,611平方米之地盤之土地使用權發出之國有土地使用權證(東府國用(1993)字第特159號)，可作工業用途，為期50年，至二零四三年四月屆滿。

(ii) 根據東莞市人民政府於二零零三年三月十二日發出之五份房地產權證，香港泰富投資有限公司持有該廠房綜合大樓(總樓面面積約為31,755平方米)內多幢樓宇之業權。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	貴公司指定用途	層數	樓面面積(平方米)
1578126	2座 — 宿舍	5	1,940
1578125	3座 — 宿舍	5	1,940
1578127	7座 — 宿舍	5	1,167
1578128	6座 — 宿舍	5	1,167
1578131	1座 — 主要廠房	3	25,541
		總計	31,755

(iii) 新擴建部份已經建成，與主要廠房相連。據 貴公司知會，該擴建部份之面積約為4,428平方米。主要廠房之總面積合共達29,969平方米。

(iv) 在吾等進行估值過程中，香港泰富投資有限公司於本報告日期尚未擁有附註(iii)所述面積為4,428平方米之擴建部份之業權，故吾等賦予該擴建部份為「無商業價值」。作為參考，該擴建部份之價值為2,820,000港元。

(v) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 香港泰富投資有限公司已取得上文附註(i)及(ii)所述國有土地使用權證及房屋所有權證之土地使用權及房屋所有權。

(b) 香港泰富投資有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
7.	位於中華人民共和國廣東省東莞市高埗鎮朱砌工業園ESL科技工業園之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括第一期及第二期。 **第一期** 該物業包括一座主要工廠大樓、四幢宿舍、一個食堂／康樂設施大樓、若干機房及儲物室，連同配套樓宇及構築物，建於一幅面積約60,010平方米之土地上。該幅土地上所建樓宇之總樓面面積約66,822平方米。有關詳情概述如下： **樓宇及構築物** / **座數** / **樓面面積（平方米）** 主要廠房 / 1 / 30,220 員工宿舍 / 4 / 27,394 食堂及康樂設施大樓 / 1 / 7,983 機房／設備室及儲物室 / 4 / 435 配套室 / 4 / 790 總計 / / 66,822 配套構築物包括送貨裝卸區、圍牆和園藝。 該等樓宇、構築物及配套設施於二零零一年底落成。 **第二期** 該物業毗連ESL科技工業園第一期西邊，地盤面積約33,614.1平方米，包括一座3層高工廠大樓，樓面面積約30,750平方米，及四幢7層高宿舍，總樓面面積約35,240平方米。該物業上所建樓宇總樓面面積約65,990平方米。 該等樓宇於二零零三至二零零四年間落成。	該物業目前由 貴集團佔用作廠房綜合大樓，以製造電訊及電子產品和塑膠產品。	無商業價值

附註：

(i) 根據 貴公司之獨立第三方東莞市高埗鎮對外經濟發展公司(「甲方」)與中建電訊之間接全資附屬公司中建電訊物業(東莞)有限公司(「乙方」)於二零零一年一月一日訂立之土地使用權租賃協議(高商合字(2001)01號)，甲方同意將一幅面積約60,000平方米土地之土地使用權租予乙方作生產與業務經營之用，由二零零一年一月一日起至二零五一年十二月三十一日止，為期50年；初步月租每平方米人民幣2元，每5年調整一次，升幅5%。二零零一年一月一日至二零零三年六月三十日為免租期。

(ii) 根據甲方與 貴公司之間接全資附屬公司東莞中建塑膠產品有限公司(「丙方」)於二零零三年一月一日訂立之土地使用權租賃協議(高商合字(2002)10號)，甲方同意將一幅面積約33,614.1平方米土地之土地使用權租予丙方作生產與業務經營之用，自二零零三年一月一日起至二零五二年十二月三十一日止，為期50年；初步月租每平方米人民幣2元，每5年調整一次，升幅5%，另加出口提成0.1%。二零零三年一月一日至二零零五年六月三十日為免租期。

(iii) 吾等獲 貴公司告知，目前正在辦理該等樓宇及構築物有關業權文件之手續。鑒於 貴公司不可轉讓該等物業，故吾等賦予該等樓宇為「無商業價值」。

(iv) 供參考用途，假設 貴集團擁有該等第一期及第二期樓宇及構築物(總樓面面積為132,812平方米)之有效合法業權、建築費用已完全支付，且 貴集團將可取得有關證書而不會遇上任何重大法律障礙，亦毋須向政府機關及任何其他人士支付繁重費用或款項，則該等樓宇及構築物之價值為374,000,000港元。

(v) 該物業之土地部份由 貴集團租用，由於缺乏可觀租金利潤，因此不賦予任何商業價值。

(vi) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建電訊物業(東莞)有限公司及東莞中建塑膠產品有限公司無權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(b) 總建築樓面面積為132,812平方米之樓宇之房屋所有權證正在申請辦理。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
8.	位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮三和開發區(亦稱拾圍管理區)上排地段(地段編號0302002)之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括一座主要工廠大樓、一幢塑料廠、九幢員工宿舍、一個食堂／康樂設施大樓以及多個機房及設備室，連同有關配套構築物及設施，建於一幅佔地面積約255,629平方米之土地上。該幅土地上所建樓宇之總樓面面積約為179,684平方米，詳情概述如下： **樓宇及構築物** / **座數** / **樓面面積(平方米)** 主要廠房 / 2 / 87,198 員工宿舍 / 9 / 80,252 食堂及康樂設施大樓 / 1 / 7,289 機房／設備室及儲物室 / 9 / 4,600 配套室 / 3 / 345 總計： / / 179,684 該等樓宇、構築物及配套設施於一九九九年落成。 除上文所述者外，另有一座面積約29,652.75平方米之三層高廠房大樓，以及一幢面積約5,255.78平方米之六層高員工宿舍，均於二零零五年落成。	該物業目前由 貴集團佔用作廠房綜合大樓，以製造電訊及電子產品、原部件及配件。	651,700,000港元

附註：

(i) 根據惠陽市土地管理局於二零零二年二月四日發出之國有土地使用權證(惠陽府國用(2002)字第13212200005號)， 貴公司之間接非全資附屬公司惠陽中建電訊制品有限公司(「惠陽中建」)已經獲授該幅佔地面積約255,629平方米之土地之土地使用權，作工業用途，於二零五零年二月十七日屆滿。據 貴公司告知，惠陽中建電訊制品有限公司為中建科技國際有限公司之間接全資附屬公司，即 貴公司之間接非全資附屬公司。

(ii) 根據惠陽市人民政府於二零零二年二月六日發出之24份房地產權證，以及惠陽市人民政府於二零零八年三月十日發出之2份房地產權證，惠陽中建電訊制品有限公司持有該廠房綜合大樓內多幢樓宇及構築物(總樓面面積為214,592.62平方米)之業權。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	貴集團指定用途	層數	樓面面積 (平方米)
208902	空調中心	1	1,461.35
208903	6號變壓室	1	339.90
208904	員工宿舍B	5	2,381.11
208905	變壓中心	1	702.52
208906	員工宿舍A	5	3,211.37
208907	工人宿舍B	6	11,927.94
208908	食堂	2	7,288.90
208909	工人宿舍A	6	11,885.89
208910	員工宿舍B1	5	3,179.72
208911	油站	1	72.02
208912	工人宿舍C	7	13,279.57
208913	2號變壓室	1	384.49
208914	7號變壓室	1	339.90
208915	4號變壓室	1	384.49
208916	5號壓縮機房	1	339.90
208917	垃圾房	1	63.09
208918	危險物品儲存室	1	308.04
208919	主要廠房	3	51,869.80
208920	工業廢料室	1	209.67
208921	塑料廠房	2	35,327.89
208922	8號變壓室	1	339.90
208923	工人宿舍D	7	13,279.57
208924	工人宿舍E	8	15,431.33
208925	員工宿舍C	5	5,675.73
5394219	員工宿舍D	6	5,255.78
5394218	廠房	3	29,652.75
	總計		214,592.62

(iii) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 惠陽中建電訊制品有限公司已取得上文附註(i)及(ii)所述國有土地使用權證及房屋所有權證之土地使用權及房屋所有權。

(b) 根據下文附註iii(c)所述按揭，惠陽中建電訊制品有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 房地產權證208902至208925號自二零零五年一月一日起訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭，代價約為人民幣100,000,000元。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
9.	位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮拾圍矮岭半排、上排地段之一幅工業用地（地段編號01-09-3）	所述物業包括面向三和路之一幅形狀不規則之工業用地，總地盤面積約為450,000平方米。	該物業目前空置。	231,500,000港元

附註：

(i) 根據惠陽市土地管理局於二零零三年四月十四日發出之土地使用權證（惠陽國用(2003)字第200313212200017號），貴公司之間接全資附屬公司惠陽中建塑膠產品有限公司已獲授一個地盤面積約為450,000平方米之物業，作工業用途，期限至二零五零年一月二十三日。

(ii) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 惠陽中建塑膠產品有限公司已取得上文附註(i)所述國有土地使用權證之土地使用權。

(b) 惠陽中建塑膠產品有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

第四類— 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
10.	位於中華人民共和國遼寧省朝陽市濱河東路與黃河路交滙處之三幅土地	所述物業包括三幅相鄰之土地，總地盤面積約為255,776.27平方米。	該物業目前空置。	107,590,000港元

附註：

(i) 根據日期均為二零零七年八月九日之土地使用權出讓合同、補充協議及土地使用條件書，該物業之主要發展規劃指標如下：

地盤面積(平方米)	獲准樓面面積(平方米)
45,862.75	59,108.4平方米
40,296.22	59,085平方米
169,617.30	211,880平方米

(ii) 根據朝陽市國土資源局於二零零八年三月二十五日發出之國有土地使用權證(朝陽國用(2008)字第122008085號)， 貴公司之間接全資附屬公司中建置地(朝陽)房地產開發有限公司已獲授一個地盤面積約為169,617.3平方米之地盤。該地盤獲准作商業及住宅用途，期限至二零七七年八月八日止。

(iii) 根據朝陽市國土資源局於二零零八年三月二十五日發出之國有土地使用權證(朝陽國用(2008)字第122008084號)，中建置地(朝陽)房地產開發有限公司已獲授一個地盤面積約為45,862.75平方米之地盤。該地盤獲准作商用及住宅用途，期限至二零七七年八月八日止。

(iv) 根據朝陽市國土資源局於二零零八年三月二十五日發出之國有土地使用權證(朝陽國用(2008)字第122008086號)，中建置地(朝陽)房地產開發有限公司已獲授一個地盤面積約為40,296.22平方米之地盤。該地盤獲准作商業及住宅用途，期限至二零七七年八月八日止。

(v) 根據日期為二零零七年八月九日之土地使用權出讓合同，總地盤面積約為255,776.3平方米之物業之代價為人民幣95,850,000元。

(vi) 據 貴公司告知，該物業尚未有任何具體發展計劃。

(vii) 貴集團法律顧問已就該物業權益向吾等提供有關法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建置地(朝陽)房地產開發有限公司已取得上文附註(i)、(ii)及(iii)所述國有土地使用權證之土地使用權。

(b) 中建置地(朝陽)房地產開發有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
11.	位於中華人民共和國遼寧省鐵西區鞍山市九道街253號之一幅土地	所述物業包括一幅形狀不規則之土地，地盤面積約為69,117.36平方米。	該物業目前空置。	93,100,000港元

附註：

(i) 根據日期為二零零七年十二月十八日之土地使用權出讓合同，該物業之代價為人民幣95,330,000元，該物業之主要規劃指標如下：

地積比率	≥2.9
綠化比率	>25%
密度	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	須建設總建築樓面面積約5,750平方米之社區設施。

(ii) 根據鞍山市國土資源局於二零零八年二月三日發出之國有土地使用權證(鞍國用(2008)第200741號)， 貴公司之間接全資附屬公司中建置地(鞍山)房地產開發有限公司已獲授一個地盤面積約為69,117.36平方米之地盤。該地盤獲准作混合住宅用途，期限至二零七七年十二月十八日止。

(iii) 據 貴公司告知，該物業尚未有任何具體發展計劃。

(iv) 貴集團法律顧問已就該物業權益向吾等提供有關法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司已取得上文附註(ii)所述國有土地使用權證之土地使用權。

(b) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年五月三十一日現況下之資本值
12.	位於中華人民共和國遼寧省鐵東區鞍山市平安街之一幅土地	所述物業包括一幅地盤面積約20,726.03平方米之土地。	該物業目前空置。	69,400,000港元

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局於二零零七年十月十九日發出之確認函， 貴公司之間接全資附屬公司中建置地(鞍山)房地產開發有限公司獲授一個地盤面積約 20,726.03平方米之地盤，代價為人民幣61,850,000元。該地盤獲准作住宅／商業及金融用途，住宅用途及商業用途獲授期限分別為70年及40年，主要規劃指標如下：

地積比率	≥2.7
綠化比率	>30%
密度	<20%
樓宇高度限制	<100米
商業／住宅比率	商業部份之樓面面積不得少於總樓面面積之9%。

(ii) 據 貴公司告知，該物業尚未有任何具體發展計劃。

(iii) 貴集團法律顧問已就該物業權益向吾等提供有關法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司為附註(i)所述由鞍山市國土資源局發出之確認書之競得者。

(b) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司正申請辦理該物業之國有土地使用權證。

(c) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司在取得附註(iii)(b)所述之國有土地使用權證並無任何法律障礙。

(d) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載有關本公司資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等深知，於本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函概無遺漏其他事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

麥先生願就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼深知，於本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函概無遺漏其他事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

2. 本公司之股本

(a) 法定及已發行股本

於最後實際可行日期及於該兑換完成後，本公司之法定及已發行股本為及將為：

	股份數目	面值 港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之普通股股份		
— 於最後實際可行日期	2,000,000,000	200,000,000.00
已發行及繳足及將發行：		
— 於最後實際可行日期	797,123,505	79,712,350.50
— 進行該兑換時將發行之新股份	56,491,321	5,649,132.10
於該兑換完成後	853,614,826	85,361,482.60

自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近一個財政年度截止日期)直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司並無發行股份。

全部現有已發行股份在各方面(包括股息、投票權及資本)均享有同等權利。本公司概無任何部份股本在聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，本公司並無作出申請而現時亦無建議或尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

根據該兑換將配發及發行之合共56,491,321股新股份(「兑換股份」)將在各方面與於配發及發行兑換股份當日之已發行現有股份享有同等權利。本公司並無作出放棄或同意放棄未來股息之安排。

(b) 優先認股權

於最後實際可行日期，概無根據本公司於二零零二年二月二十八日採納之優先認股權計劃尚未行使之優先認股權。

(c) 可換股證券

於最後實際可行日期，除二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券外，本公司概無可兑換或可轉換為股份之尚未行使之優先認股權、債權證、衍生工具或證券。

3. 市價

下表顯示於(i)緊接該公佈日期前六個月每月最後一個交易日；(ii)二零零八年五月二十日(即緊接該公佈日期前最後一個交易日)；及(iii)最後實際可行日期，股份於聯交所所報之收市價：

日期	股份收市價 港元
二零零七年	
十一月三十日	1.27
十二月三十一日	1.34
二零零八年	
一月三十一日	1.13
二月二十九日	1.30
三月三十一日	1.23
四月三十日	1.15
五月二十日	1.16
最後實際可行日期	1.13

二零零九年可換股債券及二零一零年可換股債券之兑換價分別為每股股份1.13港元及0.604港元，較二零零八年五月二十日(即緊接該公佈日期前最後一個交易日)之股份收市價1.16港元分別折讓約2.59%及47.93%。自二零零七年十一月二十一日(即緊接該公佈日期前六個月)起至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零七年十二月十三日之1.48港元及於二零零八年三月十八日之1.00港元。

4. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及優先認股權及／或可換股債券之相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司之登記冊中之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

(1) 於最後實際可行日期於股份及本公司之可換股債券之相關股份之權益及淡倉

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	實益持有之股份數目及權益性質 個人	家族	公司	總計	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥先生(附註1)	715,652	—	238,283,758	238,999,410	29.98
譚毅洪	500,000	—	—	500,000	0.06
鄭玉清(附註2)	14,076,713	160,000	—	14,236,713	1.79
William Donald Putt	591,500	—	—	591,500	0.07
Samuel Olenick (於二零零八年二月五日辭任)	—	—	545,000	545,000	0.07

附註：

1. 除麥先生個人持有之715,652股股份外，根據證券及期貨條例，麥先生被視為於由Capital Force及New Capital持有之238,283,758股股份中擁有權益；Capital Force及New Capital均為麥先生及彼之家庭成員全資擁有。

2. 於擁有該等權益之股份中，包括160,000股由鄭玉清女士之配偶持有之股份，根據證券及期貨條例第XV部之條文，鄭玉清女士被視為擁有該等股份之權益。

(ii) 於本公司之可換股債券之相關股份之好倉：

董事姓名	股本衍生權益概述	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥先生	二零零九年可換股債券	26,548,672	3.33
	二零一零年可換股債券	29,942,649	3.76

(2) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉 — CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)(「中建科技」)

於中建科技之股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥先生	120,000,000	0.18
譚毅洪	20,000,000	0.03
鄭玉清	18,000,000	0.03
陳力	10,000,000	0.02

(3) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及優先認股權之相關股份之權益及淡倉 — Tradeeasy Holdings Limited(易貿通集團有限公司*)(「易貿通」)

(i) 於易貿通之股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥先生	19,344,000	1.59
譚毅洪	7,500,000	0.62

(ii) 於易貿通之優先認股權之相關股份之好倉：

董事姓名	優先認股權之授出日期	優先認股權之行使期	每股行使價 *港元*	尚未行使之優先認股權數目	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥先生	14/8/2006	14/8/2006 – 13/8/2011	0.038	22,500,000	22,500,000	1.85
譚毅洪	14/8/2006	14/8/2006 – 13/8/2011	0.038	18,000,000	18,000,000	1.48
鄭玉清	14/8/2006	14/8/2006 – 13/8/2011	0.038	5,000,000	5,000,000	0.41
William Donald Putt	14/8/2006	14/8/2006 – 13/8/2011	0.038	5,000,000	5,000,000	0.41

* 僅供識別

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司之最高行政人員及╱或任何彼等各自之聯繫人於本公司及╱或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司之登記冊中之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

(i) 於最後實際可行日期於股份之好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
New Capital(附註)	141,414,966	17.74
Capital Force(附註)	96,868,792	12.15
	238,283,758	29.89

附註： Capital Force 及 New Capital 均為麥先生及彼之家庭成員全資擁有之公司，麥先生及彼之家庭成員於該等股份之權益亦已於本節「董事於本公司及其相聯法團之股份及優先認股權及╱或可換股債券之相關股份之權益及淡倉」一段中披露。

(ii) 於最後實際可行日期於二零一零年可換股債券之相關股份之好倉：

二零一零年可換股債券之持有人名稱	二零一零年可換股債券之金額 港元	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
New Capital(附註)	18,085,360	29,942,649	3.76

附註： 麥先生於該等相關股份之權益詳情亦已於本節「董事於本公司及其相聯法團之股份及優先認股權及╱或可換股債券之相關股份之權益及淡倉」一段中披露。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

5. 權益及股份買賣之額外披露

(a) 於二零零八年五月二十一日(即該公佈日期)及最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士持有238,999,410股股份，佔本公司現時全部已發行股本總額約29.98%，及持有二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券，可分別兑換成29,942,649股新股份及26,548,672股新股份。於緊接二零零八年五月二十一日(即該公佈日期)前六個月至最後實際可行日期止期間，麥先生及與彼一致行動人士就股份、本公司之可換股證券、認股證、優先認股權或衍生工具並無作出任何有代價之交易。

(b) 於最後實際可行日期，除本附錄「權益披露」一節所披露者外，概無董事擁有任何股份、本公司之可換股證券、認股證、優先認股權或衍生工具之權益。於緊接二零零八年五月二十一日(即該公佈日期)前六個月至最後實際可行日期止期間，董事就股份、本公司之可換股證券、認股證、優先認股權或衍生工具並無作出任何有代價之交易。

(c) 於最後實際可行日期，麥先生或任何與彼一致行動人士概無與任何其他人士訂有收購守則第22條附註8所述類別之安排。

(d) 目前並無意向將任何根據該兑換配發及發行予麥先生及與彼一致行動人士之股份轉讓、押記或抵押予任何其他人士。

(e) 於最後實際可行日期，(i)麥先生、Capital Force、Capital Winner、New Capital 或與彼等任何一方一致行動人士；及(ii)任何董事、現任董事、股東或現有股東概無訂立任何與該兑換及／或清洗豁免有關或取決於該兑換及／或清洗豁免之任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

(f) 擁有股份權益之各名董事(除麥先生涉及該兑換及清洗豁免而因此須於股東特別大會上就清洗豁免之相關決議案放棄投票外)已表示擬就其實益股權投票贊成將於股東特別大會上提呈有關清洗豁免之相關決議案。

(g) 於最後實際可行日期，(i)本公司之附屬公司、(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金及(iii)本公司之任何顧問(即根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別所指明之人士)概無擁有股份、優先認股權、認股證、衍生工具或可兑換為股份之證券之權益。

(h) 於最後實際可行日期，概無股份、本公司之優先認股權、認股證、衍生工具或可兑換為股份之證券由與本公司有關之基金經理全權管理，亦無任何有關基金經理曾於緊接二零零八年五月二十一日(即該公佈日期)前六個月至最後實際可行日期(包括該日)止期間，買賣任何股份、本公司之優先認股權、認股證、衍生工具或可兑換為股份之證券。

(i) 概無任何董事獲給予利益，作為離職或與該兑換及／或清洗豁免有關之補償。

(j) 於最後實際可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂有任何以該兑換及／或清洗豁免為條件或取決於該兑換及／或清洗豁免，或與該兑換及／或清洗豁免有關之協議、安排或諒解。

(k) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或屬於收購守則聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別所指明之聯繫人之任何本公司之聯繫人訂有收購守則第22條附註8所述類別之安排。

(l) 於最後實際可行日期，概無董事(麥先生除外)於麥先生或與彼一致行動人士所訂立之任何重大合約中，擁有任何重大個人權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事或建議委任之董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)下不會屆滿或不能終止之服務合約。董事概無與本集團或其聯營公司訂立自最後實際可行日期起計，年期逾十二個月之有效服務合約。於緊接該公佈日期前六個月內，董事概無訂立或修訂任何服務合約。

7. 資產權益

董事確認，董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下為由本集團於緊接該公佈日期前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立者)：

(i) Manistar Enterprises Limited(「Manistar」，本公司之全資附屬公司)及易貿通(本公司之間接非全資附屬公司)之附屬公司之三名僱員(作為賣方)、本公司、易貿通與配售代理(僑豐證券有限公司)於二零零七年十一月十三日訂立之配售及認購協議，內容乃關於根據易貿通之一般授權配售合共150,000,000股易貿通之現有普通股股份及以先舊後新方式就150,000,000股易貿通之新普通股股份的認購；

(ii) 於二零零七年十月二十四日，俊彰有限公司(「俊彰」，本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方就俊彰出售一項物業訂立之協議；

(iii) 於二零零七年十月四日，易貿通、Merdeka Commodities Limited(「MCL」)與 Merdeka Timber Group Ltd.(「MTG」)(MCL 及 MTG 均為獨立第三方)就易貿通收購位於印尼巴布亞之林木項目而訂立之買賣協議，並經於二零零七年十月十七日訂立之補充協議、於二零零八年二月二十八日訂立之第二份補充協議及於二零零八年三月二十日訂立之第三份補充協議修訂及修改；及

(iv) 於二零零七年十月四日，易貿通與Manistar就Manistar認購本金金額138,840,000港元之可換股債券及由易貿通向Manistar發行可換股債券訂立之認購協議，並經於二零零七年十月十七日訂立之補充認購協議、於二零零八年二月二十八日訂立之第二份補充認購協議及於二零零八年三月二十日訂立之第三份補充認購協議修訂及修改。

9. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然生效且對本集團之整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於根據上市規則對本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及本集團之任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

12. 專家之資格及同意書

提供本通函所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所定義之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中證評估有限公司(「中證」)	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，第一上海及中證概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，第一上海及中證概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報告之結算日)以來已購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

第一上海及中證均已就刊發本通函發出同意書，同意以所示之格式及涵義於本通函載入彼之函件及引述彼之名稱，且迄今並無撤回彼之同意書。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室)可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

(b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；

(c) 本附錄第8段所載之重大合約；

(d) 於二零零八年五月二十日收到由 Capital Winner 發出之有條件兑換函件；

(e) 於二零零八年五月二十日收到由 New Capital 發出之有條件兑換函件；

(f) 本通函第9頁所載之獨立董事委員會函件；

(g) 本通函第10至第15頁所載之第一上海致獨立董事委員會及獨立股東之函件；

(h) 中證發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及

(i) 本附錄第12段所述第一上海及中證發出之同意書。

根據收購守則第8條附註1，由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止，上述文件可於證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk)查閱。

14. 其他事項

(a) 於最後實際可行日期，董事會由執行董事麥先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及 William Donald Putt 博士以及獨立非執行董事譚競正先生、劉可民先生及陳力先生組成。

(b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室。

(c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(d) 麥先生之地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室。

(e) 麥先生之一致行動集團之主要成員包括麥先生、Capital Force、Capital Winner 及 New Capital。Capital Force 之註冊辦事處及通訊地址分別為 P.O. Box 957, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及香港德輔道中188號金龍中心20樓。Capital Winner 之

註冊辦事處及通訊地址分別為 P.O. Box 957, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及香港德輔道中188號金龍中心20樓。New Capital 之註冊辦事處及通訊地址分別為 P.O. Box 957, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及香港德輔道中188號金龍中心20樓。Capital Force、Capital Winner 及 New Capital 均由麥先生及彼之家庭成員全資擁有。Capital Force、Capital Winner 及 New Capital 各董事為姚如英女士及麥俊翹先生，彼等分別為麥先生之配偶及兒子。

(f) 麥先生之財務顧問為滙盈融資，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓。

(g) 本公司之合資格會計師為張志華先生，彼為香港會計師公會之會員，並為英國特許公認會計師公會之資深會員。

(h) 本公司之公司秘書為林志華先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。

(i) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

（中建電訊集團有限公司*）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

茲通告 CCT Telecom Holdings Limited（中建電訊集團有限公司*）（「**本公司**」）謹訂於二零零八年六月三十日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會（「**股東特別大會**」），藉以考慮及酌情通過下列決議案（無論有否作出修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**批准豁免麥紹棠先生及與彼一致行動人士根據香港公司收購及合併守則第26條就彼等並未擁有之本公司全部股份提出強制性全面收購建議之責任之清洗豁免（「**清洗豁免**」）（可予調整），並授權本公司之董事按彼等認為屬適宜、必要或權宜，簽立與實行有關清洗豁免之任何事宜或與其有關之所有該等文件，以及進行所有該等行動及事宜。」

承董事會命
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
（中建電訊集團有限公司*）
董事
譚毅洪

香港，二零零八年六月十一日

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈22樓2208室

附註：

1. 隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。

2. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由任何公司負責人、授權人或其他正式獲授權人士親筆簽署。

3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上之股份之股東，可同時委派不超過兩名受委代表（必須為個人）代其出席及投票。受委代表毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。

4. 規定格式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人證明之授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過户登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。該

* 僅供識別

於股東特別大會上適用之規定格式之代表委任表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司披露易網站(*www.hkexnews.hk*)及本公司網站(*www.cct.com.hk*)。

5. 股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤回論。

6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一因該等股份而有此權利者；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則排名最先者方有權親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人之名稱於本公司之股東名冊上之排名次序為準。